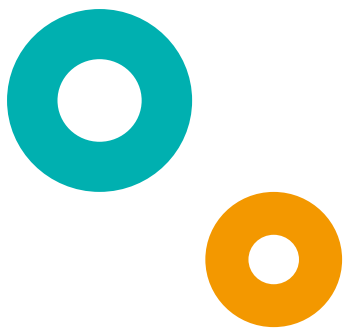




krijtland  
**wonen**

jaarverslag 2021



# inhoudsopgave

01. voorwoord

02. welkom

03. onze koers

04. onze maatschappelijke bijdrage

- 4.1 betaalbaarheid en kwaliteit
- 4.2 prettig wonen in vitale kernen
- 4.3 dienstverlening
- 4.4 organisatie
- 4.5 samenwerken
- 4.6 werken aan duurzaamheid

05. financiële continuïteit

- 5.1 risicobeheersing
- 5.2 verslaglegging

06. verslag van de Raad  
van Commissarissen

07. kerncijfers Krijtland Wonen

08. verklaring van het bestuur

## jaarrekening

- balans per 31 december 2021
- winst-en-verliesrekening over 2021
- kasstroomoverzicht over 2021
- toelichting op de jaarrekening
- toelichting op de winst-en-verliesrekening
- gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB
- overige toelichtingen
- ondertekening van de jaarrekening

## overige gegevens

- risicobeheersing
- verslaglegging





# voorwoord



**Met veel plezier en trots bied ik je het eerste jaarverslag van het nieuwe Krijtland Wonen aan. Een bijzonder en feestelijk moment!**

Afgelopen jaar stond in het teken van bouwen en verbinden van en binnen de nieuwe fusiecorporatie. Bouwen aan een sterke basis van het Krijtland Wonen huis waarbij veel tijd en energie gestoken is in de integratie van organisatie en bedrijfsvoering van de beide rechtsvoorgangers. Bouwen aan goed wonen en leven in ons prachtige werkgebied, door het bieden van betaalbare en duurzame woningen aan onze doelgroepen, door samen met onze partners te werken aan veilige en leefbare buurten. En door actief te investeren in plannen die ervoor zorgen dat ons vastgoed blijft passen bij de huurder van vandaag en morgen. Succesvol bouwen gaat niet zonder sterk verbinden. Van en tussen mensen en organisaties en tussen corporatie en haar omgeving. Dit vanuit het besef dat alleen samen de opgaven en kansen die er zijn op het gebied van wonen en volkshuisvesting in ons werkgebied, succesvol gerealiseerd kunnen worden.

We kijken met trots terug op ons 1e jaar na de fusie. Er is gewerkt aan overzicht en inzicht op de diverse beleidsterreinen waar wij het verschil kunnen en moeten maken. We hebben goed inzicht in de vastgoedopgave en wat dit vraagt qua investeringen. Het gaat dan om duurzaamheid, renovatie en sloop en nieuwbouw om de kwaliteit van ons bezit goed te laten aansluiten op de behoefte. Door COVID-19 hebben we een aantal keren weer moeten overschakelen op meer digitale dienstverlening en contact. Ons inzet was en is om de service en contact met onze huurders op peil te houden. De eerste klanttevredenheidscijfers over onze primaire dienstverlening bevestigen dit en daar zijn we trots op.

We hebben actief de verbinding gezocht met onze omgeving en onze stakeholders. Samen hebben we de koers en doelen voor Krijtland Wonen in de komende jaren verkend en bepaald. Dit hebben we concreet vertaald in acties en afspraken op de korte termijn. Ons partnership steken we daarbij warm en zakelijk in. Samen werken op basis van heldere afspraken en verwachtingen en met de menselijke maat als leidraad. Onze organisatie heeft dit jaar verdere vorm en inhoud gekregen. Het was op sommige momenten en plekken sleutelen om functies en medewerkers goed te positioneren. Dat zal ook een aandachtspunt in de komende jaren blijven gelet op de veranderingen en ontwikkelingen binnen onze sector en directe omgeving. Dat maakt het werk ook leuk en uitdagend! Onze beide huurdersverenigingen hebben dit jaar stappen gezet naar fusie en integratie naar een overkoepelende vereniging voor alle huurders van Krijtland Wonen. Per 1-1-2022 is er een nieuwe huurdersvereniging die nauw samenwerkt met de 10 wijkraden die de ogen, oren en mond op lokaal niveau zijn.

220 woningzoekenden vonden dit jaar een nieuw thuis bij Krijtland Wonen in het prachtige heuvelland. We hebben verder hard gewerkt om de nodige zorg en onderhoud te plegen aan ons woningbezit. Bijna 6 miljoen euro werd geïnvesteerd om de kwaliteit van woningen op peil te houden danwel te verbeteren. De steigers hebben we gezet voor een aantal nieuwbouwplannen in zowel Simpelveld, Bochtolt als Gulpen.

Het gaat hierbij om in totaal om 95 woningen die we de komende jaren slopen en waar we 78 nieuwe woningen terugbouwen. In Vaals hebben we dit jaar een pareltje toegevoegd aan ons bezit. Een complex van 5 appartementen aan het Von Clermontplein, duurzaam en eigentijds, en voorzien van alle gemakken om goed en prettig te kunnen wonen.

Krijtland Wonen is dé sociale volkshuisvester in het Heuvelland. Vanuit de nieuwe organisatie geven we de komende tijd hier verder betekenis en invulling aan. Door dichtbij, betrokken en verbindend te zijn naar onze omgeving, naar onze huurders en stakeholders. Door te blijven investeren in kwalitatief goede huisvesting voor onze doelgroepen. Door gericht en voelbaar partnership met gemeenten, maatschappelijke organisaties en zorginstellingen waarmee we samenwerken om onze wijken en buurten veilig en leefbaar te houden. Door modern werkgeverschap waardoor onze medewerkers zich verder kunnen ontwikkelen, hun talenten en kwaliteiten verder kunnen ontplooien en zich thuis en gelukkig voelen bij Krijtland Wonen. Dat is onze droom die we gaan verwezenlijken. We hebben er veel zin in!

Ik dank iedereen waarmee we ook afgelopen jaar constructief en prettig hebben mogen samenwerken. In het bijzonder de medewerkers, raad van commissarissen van Krijtland Wonen en de beide huurdersorganisaties waar we in het 1e jaar samen belangrijke en ook mooie stappen hebben gezet in het nieuwe Krijtland Wonen. Dat geeft vertrouwen voor de toekomst.

Ik heet je van hartelijk welkom bij Krijtland Wonen. Ik kijk uit naar ons contact en mogelijke samenwerking. En natuurlijk ben ik benieuwd naar jouw reactie op dit verslag en eventuele suggesties die je hebt voor verbetering. Ik hoor dit graag via [m.sluijsmans@krijtlandwonen.nl](mailto:m.sluijsmans@krijtlandwonen.nl). Dank je wel alvast voor de moeite!

Michiel Sluijsmans,  
Directeur – bestuurder



# 02

## welkom

Per 1 januari 2021 is het nieuwe Krijtland Wonen ontstaan door een fusie van de voormalige woningstichtingen Krijtland Wonen en Sijpeveld. De nieuwe corporatie is met ruim 3.300 woningen actief in het Limburgse Heuvelland in de gemeenten Vaals, Gulpen-Wittem en Sijpeveld. Daarmee zijn wij de grootste aanbieder van huurwoningen in deze regio. We ontwikkelen ons de komende jaren naar een moderne, open en transparante organisatie. Dit zien we als een belangrijke voorwaarde om van betekenis te zijn én te

blijven voor onze huurders. We zorgen voor een eigentijdse en moderne dienstverlening met veel ruimte voor persoonlijke aandacht en ondersteunt door digitalisering. Maar ook voor onze medewerkers is Krijtland Wonen een plek waar hun kwaliteiten en talenten verder tot bloei kunnen komen, waar ruimte is voor eigen ontwikkeling en persoonlijke groei. Een plek waar ze zich gelukkig voelen en dagelijks met veel plezier en energie zich inzetten voor onze huurders.

# onze missie

betrokken en lokaal zichtbaar verzorgen we samen met onze partners een thuisplek voor onze huurders met oprechte aandacht voor persoonlijk welzijn.



# onze visie

Een leefbare omgeving met passende woonoplossingen die een thuisplek bieden voor al onze huurders.



**Krijtland Wonen hecht grote waarde aan een betrokken en lokaal zichtbare dienstverlening.** Deze dienstverlening willen wij vormgeven in samenwerking met onze partners zoals gemeenten, huurdersverenigingen, collega corporaties, zorg- en welzijnspartners en ketenpartners. Wij willen zorgen voor een thuisplek voor onze huurders met oprechte aandacht voor persoonlijk welzijn. We maken ons sterk voor een leefbare omgeving met passende woonoplossingen.

De kernwaarden die hierbij aansluiten zijn **'dichtbij', 'zichtbaar' en 'verbindend'**. Deze kernwaarden gaan pas echt leven als we er betekenis aan geven. Als we ze laden met inhoud en helder maken hoe de kernwaarden in de praktijk, naar de huurders, naar onze collega's en stakeholders, tot uiting kunnen komen. Het is niet de bedoeling om de kernwaarden dicht te timmeren. We willen ruimte geven voor inkleuring en interpretatie door eenieder. Dat maakt de kernwaarden waardevol.



We weten wat er speelt en leeft in ons werkgebied. We kennen onze huurders en stakeholders. We zijn flexibel en goed bereikbaar. We zijn er voor elkaar. We helpen en ondersteunen elkaar. Dit omdat we weten dat we samen verder komen dan alleen.



We zijn laagdrempelig aanspreekbaar en toegankelijk voor onze huurders en stakeholders. We zijn helder in ons handelen, onze keuzes en onze besluiten. We leggen uit wat we wel en niet doen of kunnen. Dit draagt bij aan de professionaliteit en betrouwbaarheid van onze organisatie en onze medewerkers.



We zijn onderdeel van de omgeving en gemeenschappen waar we bezit hebben. We zoeken actief naar samenwerking en afstemming om onze taken en opgaven succesvol uit te voeren. We leven ons in de situatie en de vraag van onze huurders in en nemen het initiatief om te helpen. Helpen door zelf het antwoord of de oplossing te bieden dan wel dit te organiseren via onze partners.

Het moet niet bij woorden blijven. We vullen onze kernwaarden dus concreet met betekenis en geven er kleur aan. Ze worden onderdeel van ons DNA, het kompas van ons handelen. Iedere dag weer, in het klein en groot, intern en extern. Het vindt een plek in onze kaders, in onze processen en plannen gericht om huurders bij Krijtland Wonen fijn en veilig te laten wonen.



# onze koers

In onze missie, visie en kernwaarden hebben we aangegeven waar Krijtland Wonen voor staat en waar we de komende jaren naar toe willen groeien. Onze koers hebben we rondom een zestal thema's uitgewerkt in ons ondernemingsplan 2021-2024.

# 03

## 1 betaalbaarheid en kwaliteit

Onze primaire opgave is voldoende betaalbare woningen realiseren voor de verschillende doelgroepen die wij bedienen. Onze focus ligt daarbij op ons werkgebied in het Heuvelland. We streven naar een kwalitatief goed woningbezit dat past bij het dorps karakter van de kernen in ons werkgebied. De kwalitatieve veranderopgave komt voor een belangrijk deel tot uitdrukking in de toenemende vraag naar levensloopbestendige huurwoningen. We willen ons woningbezit de komende jaren beter laten aansluiten op deze veranderende behoefte waarbij wij ons blijven inzetten voor een evenwichtige en gezonde woningmarkt. Hiervoor kijken we ook naar verkoop en mogelijke aankoop van woningen als dat de gewenste transformatie in een bepaald gebied ten goede komt. We geven concreet invulling aan de duurzaamheidsopgave en zoeken daarbij naar een gezonde balans van investering en betaalbaarheid, zowel voor de corporatie als de huurder. We adopteren bewezen technieken en instrumenten die bijdragen aan onze duurzaamheidsdoelstellingen en zorgen voor voorlichting en

## 2 het is prettig wonen in vitale kernen

communicatie naar huurders. De leefbaarheid in onze kernen is van groot belang. Daarin willen we ook investeren. Niet alleen met financiële middelen, maar vooral in de samenwerking. Samen met elkaar waarbij iedereen vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid een bijdrage levert. We zijn partner om de leefbaarheid en vitaliteit in de buurten en kernen waar wij bezit hebben, te verbeteren. We willen dit nadrukkelijk samen met bewoners doen. Bewonersinitiatieven worden daarom gestimuleerd en bewonersparticipatie krijgt in plannen en projecten van Krijtland Wonen een prominente positie. Onze rol en inzet kan daarbij wisselend zijn. Van regierol tot ondersteunend in de uitvoering. Verder zijn we als organisatie zichtbaar en aanspreekbaar in de wijk. We nemen signalen van bewoners over de woning en woonomgeving serieus en handelen alles netjes af.





### 3 onze dienstverlening is klantgericht en laagdrempelig georganiseerd

Onze huurders zijn ons bestaansrecht. Daar willen we het goed voor doen. We hechten grote waarde aan de betrokkenheid en de mening van onze huurders en gebruiken deze actief in het verbeteren of vernieuwen van onze dienstverlening. De huurder kan ons via verschillende kanalen bereiken. Hij of zij heeft de vrijheid om zelf het kanaal te kiezen dat het beste bij hem of haar past. Dit betekent dat we investeren in persoonlijk contact, bereikbaarheid en digitalisering van onze dienstverlening.

### 5 een netwerkcorporatie die midden in de samenleving staat

Krijtland Wonen zet de komende jaren in op het versterken van de samenwerking met de netwerkpartners. Dit doen we onder andere met collega corporaties in (lokale) samenwerkingsverbanden. Samen met de gemeenten waar we actief zijn, onze huurders en met de lokale zorg- en welzijnspartners geven we invulling aan de volkshuisvestelijke opgaven. We zoeken actief de samenwerking met onze stakeholders op én zorgen voor de onderlinge verbinding gericht op de belangen en opgaven waar we voor staan. We investeren in de professionaliteit van onze huurdersvertegenwoordiging en in nieuwe (digitale) vormen van huurdersparticipatie. De prestatieafspraken met de gemeenten zijn wederkerig en van een gelijkwaardig niveau. We staan open om samen met partners nieuwe woonconcepten voor onze doelgroepen te verkennen en te ontwikkelen.

### 4 onze organisatie is efficiënt, slagvaardig en ondernemend ingericht

De snelle veranderingen om ons heen vragen van ons om wendbaar te zijn. Onze processen zijn goed en duidelijk beschreven en we investeren in systemen die ons hierin ondersteunen. We stimuleren meer ondernemerschap en eigenaarschap bij medewerkers. Duidelijke kaders geven medewerkers de ruimte om zelfstandig beslissingen te nemen en daardoor slagvaardiger te opereren. We kijken kritisch naar onze meerwaarde en zaken die we veel beter buiten de organisatie kunnen beleggen. We zien datamanagement als een kans, maar vooral ook steeds meer als een must om onze bedrijfsvoering efficiënt te kunnen voeren en onze taken en opgaven verantwoord uit te blijven voeren.

### 6 goede werkgever

Krijtland Wonen zet de komende jaren in op duurzame inzetbaarheid van medewerkers. Leren en ontwikkelen wordt gestimuleerd en er wordt gekeken naar wat de medewerkers echt gelukkig maakt. Daarbij moeten wij oog houden voor de noodzakelijke transitie naar een toekomstbestendige organisatie en ons personeelsbestand. Specialisatie op specifieke onderdelen is daarbij noodzakelijk. Medewerkers krijgen de ruimte zich hierin te ontwikkelen. Daarvoor is dienend leiderschap noodzakelijk. Het management is coachend, faciliterend en stuurt op resultaat. We stimuleren verschillende vormen van samenwerking, kennisdeling en ontspanning. Het 'anders werken' voeren we verder door. De werknemer kan hierdoor in hoge mate zelf bepalen waar en wanneer hij of zij werkt. De werkgever zorgt hierbij voor de juiste (digitale) faciliteiten. Onze kantoren krijgen een modern en open karakter met meer functionaliteiten. Ontmoeten en projectmatig (samen)werken worden steeds belangrijker. Als werkgever willen we medewerkers stimuleren en prikkelen om net dat extra stapje te zetten.

Elk thema kent drie doelstellingen die wij de komende jaren willen realiseren. De concrete invulling van de doelstellingen vindt jaarlijks plaats via onze begroting en jaarplannen.



04

onze maatschappelijke  
bijdrage

## 4.1 betaalbaarheid en kwaliteit

Veranderende woonwensen, demografische ontwikkelingen, nieuwe wetgeving en de verduurzamingsopgave hebben invloed op onze vastgoedportefeuille. Het is van belang om vraag en aanbod continu op de juiste wijze af te stemmen. Wij zoeken daarbij naar de juiste balans tussen kwaliteit en betaalbaarheid. Niet alleen voor de korte, maar zeker ook voor de lange termijn.

### onze nieuwe portefeuillestrategie

Krijtland Wonen heeft in 2021 gewerkt aan de realisatie van een nieuwe portefeuillestrategie met een reikwijdte tot 2030. Door de fusies in de afgelopen jaren is de omvang van vastgoedportefeuille flink toegenomen en elke rechtsvoorganger had een andere koers. Het is daarom van belang om een nieuwe opgave helder te formuleren en te prioriteren voor het gehele werkgebied. Om de gewenste ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille te bepalen is het van belang inzicht te hebben in hoe de portefeuille op dit moment is opgebouwd. Een grondige marktanalyse over toekomstige (demografische) ontwikkelingen maakt duidelijk hoe onze vastgoedportefeuille er over 10 jaar uit zou moeten zien. Het verschil tussen de huidige en gewenste situatie is onze opgave! Deze opgave is opgetekend in onze nieuwe portefeuillestrategie en vastgesteld in december 2021.

|                 | Bocholtz | Gulpen | Lemiers | Simpelveld | Vaals | Vijlen |
|-----------------|----------|--------|---------|------------|-------|--------|
| Appartementen   | 70       | 293    | 36      | 304        | 915   | -      |
| Duplexwoningen  | 36       | 41     | -       | 64         | -     | 10     |
| Eengezinswoning | 199      | 132    | 28      | 289        | 278   | 93     |
| Seniorenwoning  | 67       | 18     | 32      | 204        | 146   | 36     |

## BAT systematiek (Bouw Advies Toegankelijkheid)

In samenwerking met 'Wonen en zorg in balans' is als voorbereiding op onze nieuwe portefeuillestrategie een analyse gemaakt van ons woningbezit om de 'toegankelijkheid' voor senioren en zorgbehoevende in kaart te brengen. Deze analyse is gemaakt met behulp van de 'Checklist toegankelijkheid van bestaande woningen'. Ons hele vastgoedbezit is middels deze checklist geanalyseerd en de woningen zijn allemaal gelabeld conform deze systematiek. Aanvullend heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de gewenste ontwikkeling in de komende jaren. Hierdoor hebben wij inzicht gekregen in de noodzakelijk aanpassingen binnen ons huidige bezit of ten aanzien van het toevoegen van nieuwe woningen. Door de steeds grotere groep senioren is dit inzicht van groot belang om tijdig aan de veranderende behoefte tegemoet te komen.



## wijzigingen in onze portefeuille

Het verkoopbeleid dat Krijtland Wonen in 2021 heeft uitgevoerd was voor een belangrijk deel samengesteld beleid en tot stand gekomen op basis van uitgangspunten van de afzonderlijke rechtsvoorgangers. Eind 2021 is mede op basis van de opgestelde portefeuillestrategie opnieuw gekeken naar de gelabelde verkoopwoningen. Deze exercitie heeft ertoe geleid dat de lijst met in potentie te verkopen woningen aanzienlijk is gereduceerd. Dit komt omdat we zien dat veel van de woningen die voorheen voor verkoop in aanmerking kwamen hard nodig zijn voor toewijzing aan onze doelgroep. Het aantal verkopen dat we in 2021 hebben gerealiseerd, 16 in totaal, zal daarom ook niet snel meer voorkomen.

## klaar voor de toekomst

Op de plek van voormalig café Jussen aan het Von Clermontplein 60 zijn in 2021 vijf nieuwbouw-appartementen gerealiseerd. De levensloopbestendige woningen zijn maximaal duurzaam gebouwd en voorzien van vele gemakken. Ze worden verwarmd via vloerverwarming, gevoed door een individuele lucht/water warmtepomp. Daarnaast is er sprake van een WTW-installatie, waarbij er warmte wordt terug-gewonnen, en zijn er 4 pv-panelen per appartement op het dak geïnstalleerd. Verder zijn er géén gasaansluitingen, dus alles is elektrisch in de woning. Het complex heeft een lift, een eigen parkeerplaats en is van de achterkant rolstoeltoegankelijk.

## aankoop woningbezit

Voor het herstructureringsproject Schilterstraat in Simpelveld hebben wij in 2021 één particuliere woning aangekocht. In 2020 hebben wij 2 particuliere woningen aangekocht en in het 1e kwartaal van 2022 staat de aankoop van de 4e en laatste particuliere woning gepland. Deze vier woningen zijn nodig om het project zo goed mogelijk te kunnen uitvoeren. De aankopen zijn mogelijk gemaakt met subsidie van de provincie Limburg, Stadsregio Parkstad Limburg, bijdrage Regio Deal en de gemeente Simpelveld in het kader van de RegioDeal Parkstad Limburg.

## vastgoed in ontwikkeling

Een van onze belangrijkste taken is de zorg dat de kwaliteit van ons bezit goed blijft aansluiten bij de ontwikkelingen in de markt en de vraag van onze doelgroepen. Onder meer via concrete vastgoedprojecten werken we concreet hieraan. In 2021 hebben we de voorbereidingen genomen van een aantal herstructureringsprojecten die we in de komende jaren willen realiseren. Het gaat daarbij om de volgende projecten:

### Schilterstraat Simpelveld

Dit plan behelst de sloop van 69 woningen uit de 50-er jaren en de realisatie van 50 nieuwbouwwoningen in een mix van nultredenwoningen en eengezinswoningen. Daartoe heeft Krijtland Wonen met inzet van subsidie van provincie Limburg, Stadsregio Parkstad Limburg, bijdrage Regio Deal en gemeente Simpelveld vier particuliere woningen aangekocht die onderdeel zijn van het plan. Verder wordt de openbare ruimte, het parkeren en het groen opnieuw ingericht. Het plan bevindt zich in de definitieve ontwerpfasen. De uitvoering van het plan is, nadat besluitvorming heeft plaatsgevonden, voorzien vanaf 2023 tot begin 2025.

### Julianastraat Bocholtz

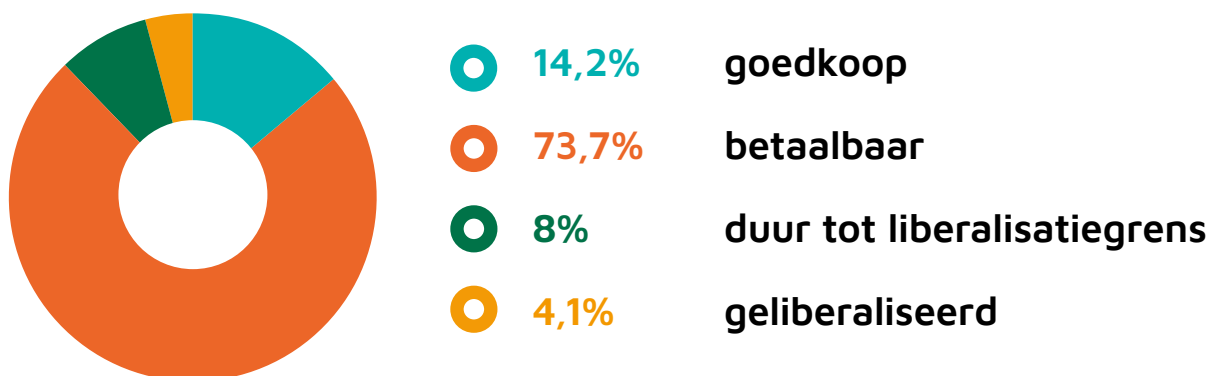
In de Julianastraat is het plan om 14 duplexwoningen en een grondgeboden woning uit de vroege jaren 50 te vervangen door acht grondgebonden en levensloopbestendige woningen. Hiermee kunnen we meerdere doelgroepen huisvesten en geeft het plan een impuls aan het wonen in het centrum van Bocholtz. Het plan bevindt zich momenteel in de initiatieffase.

### Nieuwstraat/Burggraverweg Gulpen

Het betreft een plan gericht op de sloop van 10 eengezinswoningen uit de jaren 30 aan de Burggraverweg en Nieuwstraat in Gulpen en de bouw van maximaal 20 levensloopbestendige appartementen. Met de nieuwbouw wordt gezorgd voor een betere doorstroming op de lokale woningmarkt waarbij ouderen verhuizen vanuit eengezinswoning naar de nieuwbouw en daarmee woningen vrijmaken voor jongere woningzoekenden. Het plan bevindt zich in de initiatieffase. Verder verkennen we een aantal nieuwe herstructureringsbouwlocaties in ons werkgebied in de komende jaren.

## onze woningen naar een huurprijscategorie

Krijtland Wonen is er in belangrijke mate voor de primaire doelgroep. Voldoende passende woningen zijn daarom een vanzelfsprekendheid. Ons beleid was erop gericht zoveel mogelijk woningen bereikbaar te hebben voor de primaire doelgroep (de doelgroep met recht op huurtoeslag). En dat is gelukt. Ruim 82% van al onze woningen heeft een betaalbare huurprijs.



### huurverhoging & huurverlaging

De Rijksoverheid heeft in 2021 besloten dat géén huurverhoging doorgevoerd mocht worden aan huurders van een sociale huurwoning. Huurders in de vrije sector konden wel een huurverhoging krijgen. Krijtland Wonen heeft besloten om in 2021 geen enkele huurder van woonruimte of een parkeervoorziening een huurverhoging toe te kennen. Een besluit dat ons circa € 131.000,- heeft gekost in 2021.

Daarnaast is 2021 een jaar geweest waarin de corporatiesector ook verrast werd met de Wet eenmalige huurverlaging. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. In 2021 heeft Krijtland Wonen van 271 huurders de huur structureel verlaagd. In totaal is voor € 15.285 per maand aan huur verlaagd.

### huurincasso

In 2021 is nog geen sprake van een uniform incassoproces. Beide rechtsvoorgangers hebben de werkzaamheden zoals deze voor de fusie werden uitgevoerd gecontinueerd. Hoewel dit geen ideaal en wenselijk uitgangspunt is blijft onze huurder centraal staan in de aanpak. Door

veel persoonlijk contact en nauwe samenwerking met partijen hebben we de huurachterstanden en daarmee de problemen voor de betrokkenen onder controle. In totaal hebben wij 9 vorderingen uit handen moeten geven. In 3 gevallen heeft dit tot een vonnis geleid waarbij uiteindelijk twee ontruimingën hebben plaatsgevonden. De totale huurachterstand bij zittende huurders in 2021 bedraagt €67.445 dit is 0,26% van de jaarhuur. Voor onze vertrokken huurders gaat het om in totaal € 50.441. In 2022 gaan we verder inzetten op het uniformeren en verder optimaliseren van ons incassoproces.

### onze prioriteit ligt bij de primaire doelgroep

Woningcorporaties zijn er vooral voor de primaire doelgroep. Voor één- en tweepersoonshuishoudens met een toeslaggerechtigd inkomen gaat om een huurprijs tot € 633,25 en voor een drie- of meerpersoonshuishouden tot € 678,66. Krijtland Wonen heeft dan ook in haar portefeuillestrategie opgenomen dat 80% van de woningvoorraad bereikbaar moet zijn voor de primaire doelgroep. De secundaire doelgroep ontvangt geen huurtoeslag en heeft een inkomen tot maximaal € 44.655. Door een deel van het woningbezit toe te wijzen op basis van het tweehurenbeleid zorgen we er tevens voor dat ook deze doelgroep voldoende kans heeft op een passende woning.



|                                                    |               |
|----------------------------------------------------|---------------|
| <b>Totaal aantal verhuringen</b>                   | <b>220</b>    |
| <b>Primaire- en secundaire doelgroep ≤ €40.024</b> | <b>208</b>    |
| <b>Uitzonderingen EU-norm €40.024 / ≤ €44.655</b>  | <b>3</b>      |
| <b>Uitzonderingen EU-norm ≥ €44.655</b>            | <b>8</b>      |
| <b>Niet-DAEB (&gt; € 737,14)</b>                   | <b>1</b>      |
| <b>Passen toegewezen</b>                           | <b>98,72%</b> |
| <b>Niet passend toegewezen</b>                     | <b>1,27%</b>  |

woningtoewijzingen, 31-12-2021

### het totale onderhoud in 2021

Naast onze transformatieopgave richting 2030 hebben we ook onze meerjaren beheer- en onderhoudsopgave. Krijtland Wonen zorgt voor het onderhoud aan de buitenkant van de woningen zodat ze van een goede kwaliteit zijn. Daarnaast kunnen we in voorkomende gevallen ook zorgen voor het onderhoud in de woning. Huurders kunnen namelijk een aanvraag doen voor vervanging van de badkamer, keuken en/of toilet als deze verouderd is. Krijtland Wonen maakt op dit moment onderscheid tussen planmatig onderhoud, vraaggestuurd onderhoud van keukens badkamers en/of toiletten, reparatieonderhoud, mutatieonderhoud, serviceabonnement huurdersonderhoud en de vraaggestuurde investering in zonnepanelen. Krijtland Wonen heeft in de begroting van 2021 een bedrag van €7.969.000 voor het onderhoud opgenomen. In totaal is hiervan €5.989.000 uitgegeven.

In 2021 is een totaalbedrag van €2.461.000 aan planmatige onderhoudswerkzaamheden komen te vervallen. Voor een belangrijk deel heeft dit te maken met de Wet natuurbescherming waardoor lange termijn schouwen noodzakelijk bleken en de geplande werkzaamheden opgeschoven moesten worden. Dit is namelijk het geval bij dakwerkzaamheden evenals energetische renovaties waar o.a. kozijnen en daken vervangen zouden worden. Deze werkzaamheden worden in 2022 alsnog uitgevoerd.

### reparatiekosten

Naast het planmatig onderhoud is reparatieonderhoud een belangrijk onderdeel van onze dienstverlening. Het totaalbedrag dat besteed is aan 'reparatieonderhoud' bedroeg in 2021 €1.436.000. Dit was in 2020 €1.278.369. De verschillen tussen beide jaren zijn te verklaren door enerzijds de stevige prijsstijgingen in het afgelopen jaar. Prijsstijgingen op onderdelen tussen de 5 en 35% waren

daarbij niet ongebruikelijk. Daarnaast is Limburg, en daarbij ook het werkgebied van Krijtland Wonen getroffen door een watersnoodramp. Het herstel van de schade bedroeg voor Krijtland Wonen €75.000. Deze kosten zijn verwerkt in het totaalbedrag. Een exacte verklaring voor de stevige toename van het aantal reparatieverzoeken is niet met zekerheid te geven. De verwachting is dat de Coronamaatregelen hier een behoorlijke impact op hebben gehad door o.a. een strenge lockdown in 2020 en dat huurders terughoudend waren om onderhoudsbedrijven thuis binnen te laten voor het uitvoeren van reparaties. In 2021 heeft dit waarschijnlijk ook geleid tot extra werkzaamheden bij huurders die in 2020 reparaties hadden uitgesteld.

### het mutatieonderhoud

De totale kosten voor mutatieonderhoud zijn in 2021 uitgekomen op €1.587.000 (in 2020: €1.178.129). Dit is aanzienlijk meer dan het begrootte bedrag van €1.002.000. Dit komt onder meer door de gestegen kosten van onderhoud en meer woningen (210) dan begroot waar mutatiewerkzaamheden zijn uitgevoerd.

In 2021 is als gevolg van de fusie het mutatie- en verhuurproces geüniformeerd. Er is daarbij gekeken naar een efficiënt en klantvriendelijk proces dat ook aansluit op de gewenste ketensamenwerking die verder uitgewerkt gaat worden. In 2022 worden deze werkzaamheden namelijk opgedragen aan de ketenpartners op basis van eenheidsprijzen en conform een nog op te stellen basiskwaliteit waardoor de kwaliteit van opleveren in de toekomst voor het gehele werkgebied gelijk wordt. Deze ontwikkeling moet ook resulteren in een betere grip op de onderhoudskosten.

## 4.2 prettig wonen in vitale kernen

Samen met alle belanghebbenden wordt gewerkt aan prettig wonen in vitale kernen. Leefbaarheidsprojecten gericht op het verbinden en verbeteren worden steeds belangrijker. Want wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Het gaat ook om een prettige en veilige woonomgeving. Daarom zetten wij ons samen met bewoners én onze netwerkpartners in voor leefbare buurten en wijken.

### zorg voor de mens

We zien een toename van het aantal mensen in onze wijken en buurten die extra aandacht vragen. Het aantal mensen dat zich bij ons meldt met problematiek op één of meerdere leefgebieden, neemt toe. Hierdoor moeten we onze woningen extra zorgvuldig toewijzen. Ook merken we dat we steeds meer inzet moeten plegen als het gaat om woonoverlast in relatie tot leefbaarheid in wijken en buurten. Mede om deze reden hebben wij het afgelopen jaar meer woningen bemiddeld dan voorgaande jaren. Enerzijds is dit noodzakelijk om te kunnen voldoen aan onze taakstellingen en verzoeken van gemeenten. Anderzijds proberen we met gerichte en zorgvuldige toewijzingen te interveniëren in kwetsbare gebieden en te sturen op de leefbaarheid.

### leefbaarheidsuitgaven

De Woningwet beperkt de bijdrage aan investeringen in leefbaarheid door corporaties tot een bijdrage in de directe nabijheid van bezit van corporaties. Het bedrag dat hierbij inclusief personeelslast, mag worden besteed is maximaal €134,79 per verhuurbare eenheid (VHE) in de DAEB-tak. De inzet van onze medewerkers is hierbij de grootste investering. Gelukkig komt er voor woningcorporaties weer meer ruimte om bij te dragen in leefbaarheid in onze kernen vanwege de afschaffing van de maximale bijdrage. Deze wijziging gaat in bij de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet in 2022. In 2021 heeft Krijtland Wonen in totaal €189 per VHE uitgegeven aan leefbaarheid.

In 2021 heeft Krijtland Wonen de maximumnorm voor leefbaarheidsuitgaven overschreden.

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| sociale urgentie          | 5         |
| medische urgentie /WMO    | 4         |
| huisvesting statushouders | 8         |
| sturen op leefbaarheid    | 8         |
| sociaal beheer corporatie | 27        |
| calamiteit                | 1         |
| herstructurering          | 21        |
| woningruil                | 2         |
| doelgroep complex         | 9         |
| doorschuiving             | 1         |
| <b>totaal</b>             | <b>86</b> |

De wet biedt de mogelijkheid om een hogere norm te hanteren, mits dit expliciet is opgenomen de prestatie-afspraken met de gemeentes waarin de toegelaten instelling werkzaam is. In de prestatie-afspraken over 2021 zijn geen specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot het hanteren van een hogere norm. De oorzaak van de overschrijding is gelegen in de fusie die per 1 januari 2021 is voltrokken. Ten tijde van het verstrekken van de bedieningen in 2021 was het formatieplan van de fusie-corporatie nog niet bekend. In het informatieplan zijn nieuwe functies opgenomen die vooral betrekking hebben op leefbaarheidsactiviteiten. Daarnaast is ten behoeve van de jaarrekening 2021 de toerekening van de FTE's aan de verschillende bedrijfsactiviteiten herijkt. Door een samenloop van het opstellen van het formatieplan en het maken van de prestatie-afspraken is het niet mogelijk geweest om een maximumnorm te bepalen. Krijtland Wonen heeft in 2021 circa €189 per verhuureenheid aan leefbaarheid uitgegeven.

## **bewoners actief betrokken bij leefbaarheidsonderwerpen**

Krijtland Wonen hecht veel waarde aan goede contacten met haar huurders. Jaarlijks vinden dan ook op diverse momenten overleggen plaats met bewonersgroepen. Dit zijn niet alleen de vanuit de Woningwet gewenste overlegmomenten met het huurderskoepel over beleid en prestatieafspraken. Het gaat hierbij ook om periodiek overleg met de bewonersgroepen van specifieke wooncomplexen. In veel gevallen gaat het over de schoonmaak in en rondom het complex, het groenonderhoud of de toegankelijkheid van de woongebouwen. Ondanks de beperkingen die de coronamaatregelen gehad heeft in 2021 toch met momenten fysiek overleg plaats kunnen vinden. Ook om kennis te maken met de nieuwe organisatie en de gebiedsregisseurs. Daarnaast is er met een bewonersgroep in Vaals deelgenomen aan de landelijke opschoondag op 19 maart.

## **overlastbestrijding en proactief handelen**

In het kader van de sociale leefbaarheid wordt de nodige aandacht besteed aan handhaving bij overlast. Signalen van bewoners die betrekking hebben op sociale veiligheid en ongewenste ontwikkelingen worden direct in behandeling genomen en waar nodig wordt geschakeld richting samenwerkingspartners. In het geval dat sprake is van daadwerkelijke overlast treedt Krijtland Wonen (of via Buurtbemiddeling) op als intermediair tussen overlastveroorzakers en gedupeerden. Daar waar sprake is van hennepsteelt, wordt het huurcontract conform de afspraken in het Hennepconvenant Limburg ontbonden. In 2021 hebben 0 huisuitzettingen plaatsgevonden als gevolg van hennepsteelt en heeft ook geen ontruiming plaatsgevonden naar aanleiding van overlast.

### **aantal sociale meldingen**

In totaal hebben wij 30 geregistreerde meldingen ontvangen die gaan over overlast en of een relatie hebben met leefbaarheidsproblemen. De meeste zijn in het jaar afgehandeld.

## **projecten en samenwerking**

Prettig wonen in vitale wijken creëer je als sociale volkshuisvester niet alleen. Een voorwaarde hiervoor is een intensieve samenwerking met gemeenten, zorgpartijen en maatschappelijke organisaties die zich allemaal inzetten voor het welbevinden van haar doelgroep, veelal onze gezamenlijke doelgroep. Krijtland Wonen zet daarom maximaal in om op verschillende manieren en in verschillende samenstellingen te werken met al deze partijen om samen het verschil te kunnen maken.

## **buurtbemiddeling**

In de gemeente Simpelveld is al geruime tijd een samenwerkingsverband tussen verschillende partijen in het kader van buurtbemiddeling. Krijtland Wonen ziet deze dienstverlening ook graag in de andere werkgebieden landen en heeft in 2021 met de gemeente Vaals oriënterende gesprekken gevoerd voor de introductie van Buurtbemiddeling in deze gemeente. Eind 2021 is de overeenkomst getekend en waardoor Buurtbemiddeling ook in deze gemeente actief wordt.

## **voorzieningenwijzer**

In gemeente Simpelveld zijn we in 2021 gestart met de VoorzieningenWijzer. Via de VoorzieningenWijzer geeft Krijtland Wonen advies aan huurders die met moeite de maand financieel rondkomen, die weinig geld achter de hand hebben voor onvoorziene gebeurtenissen of waar de financiële situatie ineens is veranderd. Deze aanpak helpt om op een gestructureerde manier te kijken naar waar onze huurders binnen deze gemeente recht op hebben en of ze wel de meest passende verzekeringen en/of contracten hebben afgesloten. De insteek van de VoorzieningenWijzer is primair de inzet bij herstructureringsprojecten. Krijtland Wonen heeft dit in het 3e kwartaal ook ingezet ten behoeve van haar reguliere incassoproces. In 2022 vindt een tussentijdse evaluatie plaats. Het project heeft een looptijd tot en met 31 oktober 2023.

## **landelijk convenant vroegsignalering**

Via het convenant vroegsignalering worden met de gemeenten afspraken gemaakt over de wijze waarop Krijtland Wonen betalingsachterstanden van huurders aan de gemeenten doorgeeft, alsook andere schuldeisers zoals energiebedrijven. In het convenant wordt ook opgenomen welke acties gemeenten dienen te ondernemen. Krijtland Wonen heeft aan alle gemeenten in haar werkgebied bereidheid tot medewerking aangeboden. Het convenant vroegsignalering is in 2021 door de gemeente Vaals en de gemeente Gulpen-Wittert ondertekend. De gemeente Simpelveld is er mee bezig maar dit heeft nog niet tot een getekende overeenkomst geleid.

## 4.3 dienstverlening

Krijtland Wonen heeft haar dienstverlening georganiseerd in twee gebiedsteams. Twee teams die dichtbij de klant staan met kennis van het werkgebied en de aanwezige stakeholders. We streven ernaar om onze huurders in één keer antwoord te geven op een vraag. In 2021 is dit (nog) niet altijd gelukt. Tijdens het fusiejaar hebben we veel tijd en energie gestoken in het samenvoegen van de organisaties. De komende tijd gaan we nog meer dan voorheen de nadruk leggen op het vergroten van onze klantgerichtheid.

### organisatorische inzet

Krijtland Wonen wil steeds meer de nadruk (gaan) leggen op sociaal beheer en leefbaarheid. Dit vraagt om meer dan alleen een bemiddeling bij 'overlast'. Daarom heeft Krijtland Wonen sinds de fusie twee gebiedsregisseurs in dienst die verantwoordelijk zijn voor de operationele aansturing van de gebiedsteams én die (leefbaarheids-) projecten initiëren en bewonersparticipatie stimuleren. We werken met gebiedsbeheerders die een belangrijk eerste aanspreekpunt zijn in de wijk. Herkenbare medewerkers van Krijtland Wonen die toezicht houden op een schone en veilige wijk. We creëren een goed samenspel tussen de disciplines gebiedsbeheer, woonconsulent en gebiedsregisseur. We gaan inzetten op meer projectmatige werkzaamheden en wijkgerichte activiteiten passend bij onze opgave. De basis hiervoor is met het huidige gebiedsteam gelegd.

### huismeesterdiensten

Mede door de extra inzet van Krijtland Wonen op leefbaarheid en vitaliteit in de kernen gaat een deel van deze werkzaamheden onder onze 'reguliere' taken vallen. De huismeesterdiensten die wij voorheen aanboden zijn in 2021 komen te vervallen. Een deel van deze taken vallen nu onder de verantwoordelijkheid van de gebiedsbeheerders. Andere werkzaamheden zoals groenonderhoud en schoonmaak zijn ondergebracht bij lopende contracten.

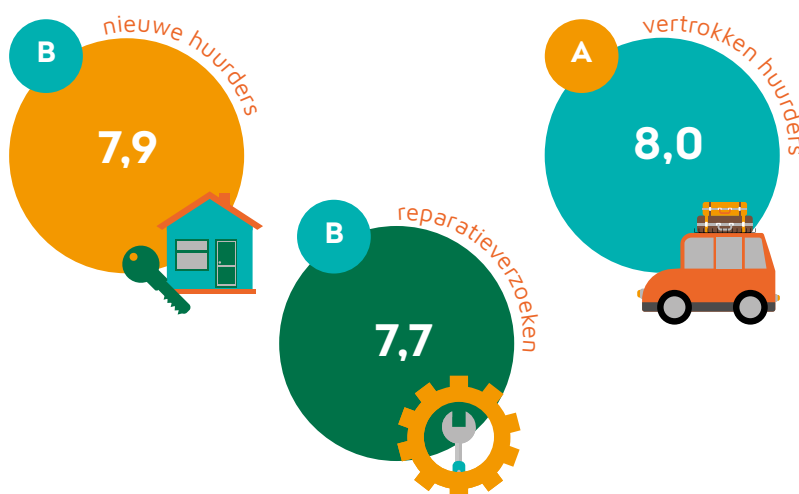
Met ingang van 1 maart 2021 is Krijtland Wonen gestart met het maandelijks meten van de klanttevredenheid via KWH. De klanttevredenheid wordt gemeten aan de hand van 5 indicatoren. De klanttevredenheid van Krijtland Wonen over de algemene dienstverlening komt eind 2021 uit op een gemiddeld van 7,3. De klanttevredenheid bij het zoeken van een woning wordt beoordeeld met een 8, bij het betrekken van een nieuwe woning met een 8 bij reparaties een 8 en bij het opzeggen van de huur met een 8,2.

Het doel van Krijtland Wonen is een 8 scoren op alle onderdelen. De score bij de algemene dienstverlening komt over het algemeen bij alle corporaties lager uit omdat dit gaat over al het contact dat in de afgelopen maanden heeft plaatsgevonden. Het meet niet een concreet proces maar het algemene contact. Dit proces wordt in 2022 om deze redenen ook niet meer gemeten. De score van Krijtland Wonen voor dit onderdeel is gelijk aan die van het landelijk gemiddelde. Voor het eerste jaar van deelname in tijden van een fusie én COVID-19 zijn dit goede resultaten.



Krijtland Wonen neemt deel aan de Aedes-benchmark. Door hier aan deel te nemen worden onze prestaties vergeleken met die van andere corporaties en kunnen we verbeteren waar nodig. De resultaten uit het 'Krijtland Wonen Huurdersonderzoek' zijn meegenomen om onze Aedes-benchmark score te bepalen. Het gaat om de tevredenheid bij nieuwe verhuur, reparaties en bij vertrokken huurders.

De eerste meting, op 31 augustus 2021, laat zien dat wij gemiddeld scoren in klasse B en we het iets beter doen dan landelijk. Rekening houdend met het feit dat deze meting pas een half jaar betreft, zijn wij trots op dit resultaat en blijven we hard werken aan een nog betere klanttevredenheid en dienstverlening.



### klachten over dienstverlening

Krijtland Wonen heeft in het eerste jaar na fusie in totaal 4 (geregistreerde) klachten ontvangen van bewoners. Het gaat hierbij vooral om de opvolging bij herstellingen of een gebrekkige communicatie. Alle vier de klachten zijn adequaat opgevolgd en ook in hetzelfde jaar afgehandeld. Er zijn geen klachten voorgelegd aan de regionale klachtencommissie en er heeft ook geen aanmelding plaatsgevonden bij de Huurcommissie.

### nieuw reglement voor de regionale klachtencommissie

Krijtland Wonen heeft samen met de woningcorporaties Wonen Wittem en Vanhier Wonen een regionale klachtencommissie. De klachtencommissie wil huurders, woningzoekenden of bewonersorganisaties de gelegenheid geven klachten in te dienen waar zij een belang bij hebben op het moment dat ze er niet uit komen met de betreffende woningcorporatie. Het doel van de klachtencommissie is bij te dragen aan een goede behandeling van de klachten en daarmee het verbeteren van de relatie tussen woningcorporatie, huurders en woningzoekenden. In 2021 is het reglement vernieuwd en is ook gekeken naar de wijze waarop huurders een klachtenmelding kunnen indienen. Krijtland Wonen is daarbij de faciliterende organisatie die zorgdraagt voor registratie en verwerking van de klachten.

## 4.4 organisatie

**Onze organisatie is een weerspiegeling van de wijze waarop wij als corporatie van waarde willen zijn voor onze huurders, stakeholders en omgeving. Dat vraagt in onze ogen om van buiten naar binnen te werken, de klant centraal te stellen, de menselijke maat als basis voor onze inzet en handelen te nemen en het verbinden van elkaars belangen en plannen.**

### lerende organisatie

We werken in een sterk veranderende omgeving.

Veranderingen en nieuwe ontwikkelingen, ook in onze sector, volgen elkaar in steeds sneller tempo op. Dit vraagt van onze organisatie om mee te bewegen, te zorgen voor voldoende wendbaar vermogen om snel en adequaat in te spelen op onze omgeving. Om onze rol goed te kunnen blijven vervullen, vraagt van organisatie en medewerkers om actief te blijven investeren in groei en ontwikkeling. Dit onder het motto 'een leven lang leren'. We bieden medewerkers een breed palet aan mogelijkheden voor

bijscholing van kennis en vaardigheden, voor kennisdeling en leren van anderen, voor persoonlijke groei en ontwikkeling. Hierover worden jaarlijks afspraken gemaakt in het kader van ieders persoonlijk ontwikkelplan. In 2021 is € 45.589 geïnvesteerd in scholing, training en groei van medewerkers en organisatie.

### dichtbij

We hebben onze organisatie dicht georganiseerd naar en in ons werkgebied. Door te werken met twee gebiedsteams die zorgen voor de dagdagelijkse dienstverlening op het gebied van verhuur, onderhoud en leefbaarheid. Door onze plannen voor renovatie, verduurzaming en sloop/nieuwbouw goed voor te bereiden en uit te voeren in goed overleg met onze stakeholders en betrokken huurders en omgeving. We zoeken actief contact en overleg met onze omgeving, om te weten wat er leeft en helder te krijgen wat nodig is. Om soms het goede voorbeeld te geven en de motor te zijn voor mogelijkheden en kansen. Deze interactie vormt een belangrijk onderdeel van onze samenwerking.



## delen en opschalen

We zoeken actief naar mogelijkheden om kennis te delen en samen te werken op onderdelen om onze schaal te vergroten. Dat biedt namelijk kansen om onze organisatie te versterken en vraagstukken efficiënter te kunnen aanpakken. Het betreft onder meer de vereniging Domaas, een samenwerkingsverband van kleine woningcorporaties in Limburg. Daarnaast zijn we deelnemer in 'Thuis in Limburg', een samenwerkingsverband van Limburgse woningcorporaties die hun woningen aanbieden via een gezamenlijk platform en website. In het Regionaal Overlegorgaan Woningcorporaties (ROW) vindt krachtenbundeling in Parkstad Limburg plaats waarbij onder andere gezamenlijke woningmarktonderzoeken en regionale prestatieafspraken worden gemaakt en de huisvesting van bijzondere doelgroepen gezamenlijk wordt opgepakt via Housing Parkstad. Ten slotte zijn we aangesloten bij de regionale klachtencommissie mergelland. Deze klachtencommissie doet haar werk voor huurders uit de gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals, Voerendaal en Simpelveld.

## plat en integraal

Onze organisatie kent een platte structuur, met drie teams en een kleine staf. Team klant en wonen zorgt voor de dagelijkse dienstverlening op het gebied van wonen, verhuur, leefbaarheid en dagelijks onderhoud. De focus van team vastgoed ligt op het gebied van planmatig onderhoud en vastgoedontwikkeling. En team bedrijfsvoering faciliteert de organisatie en teams op het gebied van administratie, financiën, ICT en HRM. De controller vormt samen met de bestuurssecretaris en directeur-bestuurder de staf.

Tussen teams en medewerkers zijn korte lijnen, zowel horizontaal als verticaal. Steeds meer werken we integraal en procesgericht gekoppeld aan de aard van de opgaven en het verenigen en delen van verantwoordelijkheden en taken van medewerkers gericht op de te bereiken doelen en resultaten. De formatie bestaat uit een vaste kern van 32,7 FTE en een flexibele schil van tijdelijke inzet om pieken in het werk en opvang van taken door ziekte te kunnen organiseren.

## cultuur

Afgelopen jaar hebben we extra geïnvesteerd om de medewerkers van beide voormalige corporaties te laten samensmelten in het nieuwe Krijtland Wonen. Mede door COVID-19 en de korte voorbereidingstijd naar de fusie per 1 januari 2021 was er weinig tijd en gelegenheid om elkaar fysiek te ontmoeten. Elkaar beter te leren kennen en duidelijkheid te krijgen wat we verwachten van elkaar en hoe we graag willen samenwerken in de nieuwe organisatie. Een cultuurtraject heeft het integratieproces van medewerkers begeleid en ondersteund. Met vier dagen op de hei waarin veel ruimte en tijd was voor elkaar en stappen zijn gezet naar een andere cultuur. Belangrijk onderdeel van het cultuurtraject was om het oude los te laten en een duidelijke plek te geven in de nieuwe organisatie. Er is een goede basis en energie ontstaan om de komende tijd samen verdere vorm en inhoud te geven aan de cultuur van Krijtland Wonen. Dit wordt actief ondersteund vanuit bestuur en MT in de vorm van thema- en inspiratiesessies, inhoudelijke bijeenkomsten en via gerichte coaching en begeleiding van teams en medewerkers.





## 4.5 samenwerken

Krijtland Wonen staat dicht bij haar huurders, omgeving en samenleving. De vraagstukken en opgaven waar we voor staan, worden complexer. Er zijn meerdere partners vanuit hun belang en verantwoordelijkheid betrokken en dit vraagt om te verbinden en veel meer samen te werken. Wetende dat je alleen samen verder komt. Dit past bij onze ontwikkeling om meer en meer te groeien naar een netwerkcorporatie die in open verbinding staat met de gemeenschappen en kernen waar we bezit hebben. Samenwerken doen we vanuit warme zakelijkheid. De menselijke maat voorop en duidelijke en afrekenbare afspraken en prestaties die volgen uit de samenwerking.

### duurzaam partnership vastgoed

We geloven in langdurige partnership met organisaties en bedrijven die samen met ons het verschil willen maken. Het verschil in kwaliteit, in klanttevredenheid en te zorgen voor continuïteit van dienstverlening. Dit vraagt om een open relatie waarbij ieders belangen zodanig worden verbonden om de grootste gemene deler te realiseren. Afgelopen jaar hebben we de voorbereidingen getroffen om het dagelijks onderhoud in ons gehele werkgebied onder te brengen in een ketensamenwerking met twee aannemers. Verder zien we dat de huidige marktomstandigheden, waaronder

groeidend gebrek aan vakmensen en hogere materiaal-kosten, vragen om ook op andere terreinen langdurig met elkaar samen te werken. Dit koppelen we aan onze opgaven in de komende jaren. Onder meer op het gebied van verduurzaming, CV-beheer en onderhoud en liftbeheer zien we mogelijkheden om duurzaam partnership binnen het vastgoed en onderhoud verder vorm en inhoud te geven.

### netwerken

In het kader van kennisdeling, educatie en het versterken van de onderlinge samenwerking nemen we deel aan diverse regionale en nationale samenwerkingsverbanden met collega-corporaties. Dit zijn:

- ROW: Regionaal Overlegorgaan Woningcorporaties Parkstad Limburg;
- PLW: Platform Limburgse Woningcorporaties;
- Domaas: vereniging van de kleinere woningcorporaties in Limburg;
- MKW: landelijk platform van middelgrote en kleinere woningcorporaties.

Alle genoemde netwerken organiseren normaliter diverse malen per jaar een bijeenkomst waarbij kennisdeling en/of opleiding wordt aangeboden. Vanwege de COVID-19 pandemie hebben deze activiteiten dit jaar minder frequent en voornamelijk digitaal plaatsgevonden.

## huurdersbelangen

Mede dankzij de Woningwet is de positie van de huurders sterker geworden. De huurdersorganisatie zit als gelijkwaardige partij aan tafel bij het maken van onder andere de prestatieafspraken. Daarnaast heeft de huurdersorganisatie net als gemeenten het recht om informatie bij de corporatie op te vragen. De huurdersorganisatie geeft op een aantal activiteiten van de corporatie vooraf een zienswijze af. Ze heeft instemmingsrecht bij bijvoorbeeld fusies en de jaarlijkse huurverhoging. Afgelopen jaar waren twee huurdersorganisaties actief bij Krijtland Wonen. De bewonersraad Simpelveld die de belangen behartigt van de huurders in het werkgebied Simpelveld en Bocholtz. En de huurdersvereniging 'De Hoogste Top' die zich richt op de huurders in Vaals, Vijlen en Gulpen. Met beide huurdersorganisaties is afgelopen jaar meermaals constructief overleg gevoerd. Daarbij vroegen de nieuwe koers en kaders van de corporatie extra aandacht en inzet van de organisaties. Het gaat hierbij onder meer over het ondernemingsplan, portefeuillebeleid, huurverhoging, verkoopbeleid en diverse governance stukken waar zij positief over hebben besloten. Verder is veel energie gestoken in de voorbereidingen van de fusie van beide organisaties naar een nieuwe huurdersvereniging voor Krijtland Wonen per 1 januari 2022. Verder hebben de huurderscommissarissen in de raad van commissarissen, te weten mevrouw Carola Janssen en de heer Har Stassen, enkele keren overleg gehad met de huurdersorganisaties om zich goed te laten informeren over de samenwerking met de corporatie en de voortgang van hun fusie.

## parkstad limburg

Al sinds een aantal jaren wordt in Parkstad Limburg samengewerkt tussen de verschillende gemeenten en de actieve woningcorporaties. In 2021 zijn de overleggen met name gericht op de (voortgang van de) regionale prestatieafspraken, de uitwerking van de opgave van middelen en bestedingen om een goed beeld te krijgen van de financiële opgave op het gebied van wonen in de regio en de verdeling van huisvesting van bijzondere doelgroepen. Verder heeft Parkstad Limburg met succes een aantal belangrijke subsidies van het Rijk en provincie Limburg binnengehaald. Voor Krijtland Wonen gaat het om een bijdrage van 700.000 euro uit de Regio Deal voor de aankoop van 5 particuliere woningen in de Schilterstraat in Simpelveld. En er is een subsidieaanvraag gedaan voor het Volkshuisvestingsfonds voor de aanpak van De Baan in Bocholtz. Voor dit project is medio dit jaar een subsidiebedrag van € 278.000 toegekend aan de gemeente Simpelveld.

## aedes

Krijtland Wonen is lid van Aedes, de landelijke koepel van belangenbehartiging van woningcorporaties. Aedes is een belangrijke gesprekspartner voor onder meer de regering en de Woonbond op het gebied van wonen en volkshuisvesting. Dit jaar is onder meer de Vestia-deal afgerond waarbij Krijtland Wonen als onderdeel van een groep corporaties een deel van de leningportefeuille van Vestia heeft overgenomen. Verder is veel energie gestoken in de aanpak van de wooncrisis en de lobby in het kader van het nieuwe coalitieakkoord.

## zorg- en welzijn

Dit jaar zijn er geen bijeenkomsten georganiseerd met zorg- en welzijnspartijen. Dit kwam onder andere ook door de beperkingen die opgelegd zijn ten aanzien van de Covid-19 pandemie. Wel hebben er overleggen plaatsgevonden tussen partijen inzake specifieke casussen. Deze overleggen hebben voornamelijk digitaal plaatsgevonden.





## 4.6 werken aan duurzaamheid

Het verduurzamen van het woningbezit is een belangrijk speerpunt van Krijtland Wonen. We nemen onze verantwoordelijkheid om te blijven werken aan betaalbare woonlasten voor onze huurders en bij te dragen aan een beter milieu. Zowel via regulier onderhoud als concrete duurzaamheidsprojecten investeren we in het energiezuiniger maken van woningen. Bij nieuwbouw maken we waar mogelijk gebruik van nieuwe technieken voor energieopwekking en -verbruik. Tot slot willen we ook onze huurders bewuster maken over hun eigen rol en verantwoordelijkheid om zuiniger met energie om te gaan. Dit doen we onder meer via actieve communicatie en informatie.

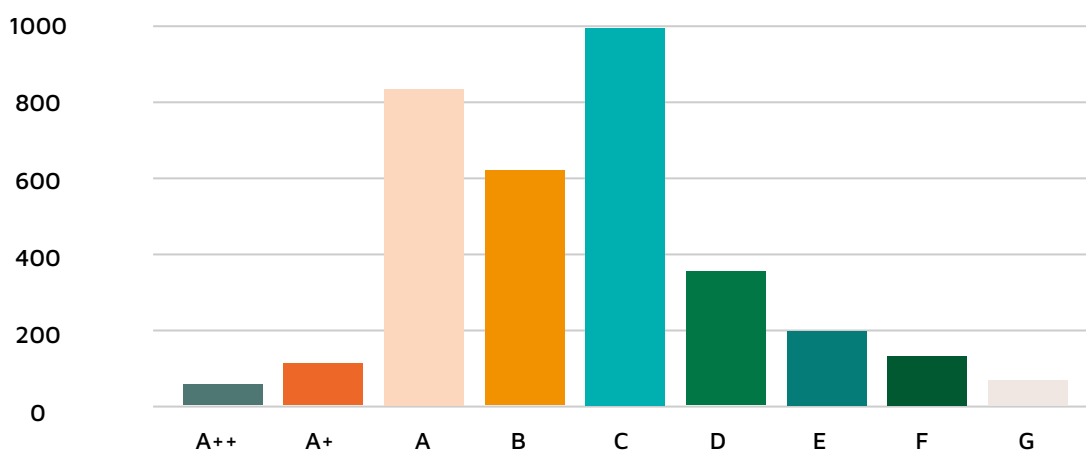
### afspraken over co2-reductie

We zetten ons in om de landelijke afspraken in het kader van het Klimaatakkoord de komende jaren na te komen. Dit binnen de mogelijkheden en ruimte die wij hebben en krijgen. We vinden het daarbij belangrijk dat zoveel mogelijk huurders kunnen profiteren van onze inspanningen op verduurzaming. De komende 15 jaar richten we ons op gemiddeld 3% CO2-reductie per jaar. Verder zetten we versneld in om woningen met een slechte energetische kwaliteit aan te pakken. Het gaat om circa 400 woningen met een E, F of G-label.

### aanpak via regulier onderhoud en gerichte projecten

Het verduurzamen van ons bezit verloopt via drie sporen. Het eerste spoor is via het reguliere, planmatige onderhoud waarbij we woningen verduurzamen in combinatie met renovatie- en groot onderhoud. Het tweede spoor zijn onze concrete duurzaamheid-projecten van complexen.

verdeling woningbezit na energielabels, 31-12-2021



Het derde spoor is vraag-gestuurd waarbij we jaarlijks een budget beschikbaar stellen voor huurders die gebruik willen maken van zonnepanelen.

Eind 2021 had 48% van ons bezit een A of B-label en 78% een groen energielabel (A, B of C). De gemiddelde Energie Index is dit jaar onveranderd en bedraagt 1,49. Dit als gevolg van aangepaste methodiek van bepaling van de index die voor Krijtland Wonen, ondanks de nodige duurzaamheidsinspanningen, negatief uitpakt. Verder hebben wij voor 100.000 euro aan zonnepanelen in opdracht gegeven. Het gaat hierbij om 39 installatie met bijna 300 panelen.

### investeren in bewustwording van de huurder

De effecten van onze inzet op het gebied van verduurzaming willen we versterken door huurders bewust te maken van hun eigen verantwoordelijkheid en inzet om energie te besparen. Dat doen we via gerichte voorlichting en informatie binnen een duurzaamheidsproject en meer algemeen via onze communicatiekanalen. Daarin schenken we regelmatig aandacht aan energiebesparende maatregelen die huurders zelf eenvoudig kunnen uitvoeren. Ook met goedkope en eenvoudige maatregelen kunnen huurders besparen op hun energiekosten.

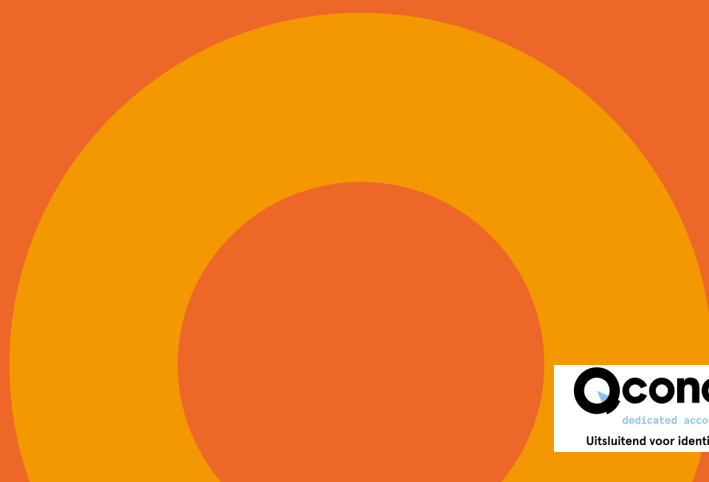
### ook zelf het goede voorbeeld geven

Als Krijtland Wonen zijn we ons bewust van de eigen rol die wij als organisatie kunnen spelen in het kader van verduurzaming. Zo hebben we dit jaar vier elektrische auto's en vier elektrische fietsen aangeschaft die medewerkers tijdens werktijden kunnen gebruiken als ze op pad gaan. Hierdoor leggen we jaarlijks vele duizenden duurzame kilometers af. Verder kopen we steeds meer duurzaam in, zowel datgene wat nodig is op kantoor als in het onderhoud en nieuwbouw.

# 05



## financiële continuïteit



## 5.1 risicobeheersing

**We kunnen onze doelstellingen en opgaven alleen maar realiseren als sprake is van een solide financiële positie van Krijtland Wonen. Zeker gelet op de toenemende risico's en onzekerheden waar we als corporatie mee te maken hebben en nog krijgen, vragen van ons om onze financiën op orde te hebben en houden. We willen zorgen dat onze financiële positie op korte en langere termijn solide is. Dit vraagt van ons om te blijven investeren in een duurzaam verdienmodel waarin voldoende ruimte is om te blijven werken aan onze maatschappelijke opdracht en in te kunnen spelen op (onverwachte) ontwikkelingen.**

De fuserende corporaties hebben in het verleden elk op hun eigen manier invulling gegeven aan het risicomanagement. Voor Krijtland Wonen is besloten om het nieuwe risicomanagement op te zetten langs een integrale lijn. Dit betekent dat in het risicomanagement een duidelijk koppeling wordt gelegd met de ondernemingsdoelstellingen. Hierin wordt de continue verbetering geborgd door een iteratieve PDCA-cyclus.

Sinds 1 februari 2021 beschikt Krijtland Wonen over een business controller. Eén van de hoofdtaken van de controller is om te toetsen in welke mate de organisatie 'in control' is over haar bedrijfsvoering en risico's.

Startpunt voor het goede beheersing en sturing van de organisatie is het zogenaamde Management Control Framework (hierna MCF). Het MCF is het kader of kapstok waarin alle met elkaar samenhangende beheersingsmaatregelen samenkomen. In het MCF wordt de strategie met planning en operatie verbonden. Via een continu en integraal cyclisch proces wordt een ondernemingsplan ontwikkeld en geactualiseerd, beleid bijgesteld, activiteiten gepland en de uitvoering gemonitord. Het three lines of defence model is in dit raamwerk verankerd.

Het MCF is eind 2021 vastgesteld en dit raamwerk vormt een goede basis voor de uitwerking van het integrale risicomanagement in 2022. In de tussentijd beheerst Krijtland Wonen haar risico's meer ad-hoc. Dit betekent overigens niet dat onbenoemde risico's momenteel onvoldoende worden beheerst en er sprake is van een blootstelling aan onaanvaardbare restrisico's. Krijtland Wonen beschikt over een palet aan interne sturings- en beheersingsinstrumenten (statuten, reglementen, beleidskaders etc.) waarmee de onbenoemde risico's impliciet worden beheerst. Naast een beheersing van financiële risico's (door middel van scenario-analyse) en een inschatting van de 24 business risks van het WSW zijn in 2021 de top 5 risico's benoemd. Deze zijn het resultaat van risicosessies met het managementteam. Krijtland Wonen heeft de volgende vijf risico's benoemd:

### 1. Complexiteit opgaven Krijtland Wonen

Het niet of niet adequaat kunnen vervullen van de opgaven waarmee Krijtland Wonen te maken heeft of krijgt door een gebrek aan kennis en/of organisatorische slagkracht.

#### Gevolgen

De opgaven niet of niet juist kunnen realiseren

Hogere kosten voor het realiseren van de opgaven

Niet voldoen aan behoeften en verwachtingen van huurders en/of stakeholders, verlies van imago en vertrouwen.

#### Maatregelen

Gap-analyse uitvoeren van de kennis en slagkracht die naar verwachtingen nu en in de toekomst nodig is (SOLL) ten opzichte van de huidige kennis en slagkracht (IST)

Het (tijdelijk) inhuren van kennis en capaciteit gericht op het realiseren van de opgaven

Het gericht opleiden van medewerkers

Tijdige invulling van vrijkomende formatie als gevolg van (vroeg-)pensioen van medewerkers

Status: in control, mits maatregelen toegepast

## 2. Kwaliteit vastgoed

Verkeerde beleidskeuzes ten aanzien van de vastgoedontwikkeling en het onderhoudsbeleid door het niet volledig en/of juist in beeld hebben van de vastgoeddata/kwaliteit het huidige vastgoed van Krijtland Wonen.

### Gevolgen

Hogere kosten voor onderhoud en transformatie van het vastgoed

Keuzes over beheer en onderhoud van vastgoed worden op basis van verkeerde en/of onvolledige informatie genomen

- Ontevreden huurders van woningen die onvoldoende kwaliteit hebben (verhuurbaarheidsprobleem m.b.t. nieuwe huurders)
- Schommelend beleid, met kapitaalsvernietiging als gevolg

### Maatregelen

Uitvoeren conditiemeting

Opstellen portefeuillestrategie

Gebruikmaken van digitale woningcartotheek

Opstellen handboek basiskwaliteit

Status: in control, mits maatregelen toegepast

## 3. Cultuur

Taken en opgaven van Krijtland worden niet goed en/of niet efficiënt uitgevoerd doordat de cultuur van Krijtland Wonen samenwerking en interactie tussen werknemers niet stimuleert. De transitie naar de gewenste (samenwerkings-)cultuur stagneert door de druk van de fusie (op de organisatie en op functies), waardoor de waan van de dag regeert, er te weinig tijd is om elkaar te leren kennen en onduidelijk is hoe wij met elkaar willen samenwerken.

### Gevolgen

Taken en opgaven worden minder goed uitgevoerd (o.a. doordat men elkaar niet vindt) en/of niet conform behoeften van huurders en stakeholders

Hogere kosten van de organisatie door inefficiëntie, meer fouten en tragere uitvoering en realisatie

Lagere klanttevredenheid en/of imagoschade, verlies van vertrouwen bij huurders en stakeholders

Hoger ziekteverzuim, lagere werknemers-  
tevredenheid, hoger verloop

### Maatregelen

Actief en permanent ruimte en tijd vrijmaken om als organisatie te investeren in cultuur en samenwerking

Externe begeleiding inschakelen bij de cultuurverandering

Heldere visie waarin verwachtingen en noodzaak van cultuur wordt aangegeven en hierover frequent en in verschillende vormen communiceren

Actief coachen van medewerkers en teams gericht op de gewenste cultuurverandering en samenwerking

Tone at the top, MT-leden laten het juiste voorbeeldgedrag zien

Status: in control



## 4. Processen en werkwijze

De dienstverlening voldoet niet aan klanteisen en is inefficiënt doordat de basis niet op orde is én processen en werkwijzen niet beschreven zijn én processen en werkwijzen bureaucratisch zijn en niet gefocust op het creëren van klantwaarde én de organisatie onvoldoende gedigitaliseerd is.

### Gevolgen

Hogere kosten om taken te vervullen

Ontevreden huurders en stakeholders die niet goed bediend worden

Ontevreden medewerkers die ongelukkiger in werk zijn en waar productiviteit daalt

### Maatregelen

Ontwikkelen visie op digitalisering

Bij opstellen procesbeschrijvingen aandacht voor klantwaarde, beperken foutenkans en overdrachtsmomenten

Organiseren klantreizen

Gebruik maken van CORA standaarden en processenhandboek Aedes

Status: in control, mits maatregelen toegepast

## 5. Verduurzaming

De haalbaarheid van de overige ondernemingsdoelstellingen (betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid) komt in gedrang doordat de sectorale duurzaamheidsdoelstellingen te ambitieus zijn waardoor het thema duurzaamheid een te groot beslag legt op de financiële en organisatorische capaciteit van Krijtland Wonen én omdat Krijtland Wonen niet of onvoldoende inzichtelijk heeft wat de impact van de maatregelen is die genomen wordt.

### Gevolgen

Betalbaarheidsproblemen bij huurders (woonquote stijgt naar onaanvaardbaar niveau door stijgende huren en energielasten)

Afwachtende houding ten aanzien van duurzaamheid, waardoor een boeggolf naar de toekomst ontstaat

Piek in duurzaamheidsprojecten (financieel, maar vooral organisatorisch en capaciteit t.b.v. uitvoering)

Slechtere verhuurbaarheid en leegstand doordat woningen minder aantrekkelijk zijn/worden voor woningzoekenden

### Maatregelen

Per doelstelling in kaart brengen van de opgave (via portefeuillestrategie)

Inzetten op kostenefficiënte 'no-regret' duurzaamheidsmaatregelen;

Verbinding met collega-corporaties zoeken

Risico-deling door het aangaan van lange termijn strategische partnerships (ketenpartners)

Scenario- (what if)/gevoeligheidsanalyses uitvoeren

Status: in control, mits maatregelen toegepast

## fraude-risicoanalyse

We hebben in het kader van onze fraude-risicoanalyse dit jaar specifiek gekeken naar de volledigheid van de opbrengstenverantwoording en kastransacties. Naar aanleiding hiervan hebben we de volgende aanvullende beheersingsmaatregelen getroffen c.q. gaan wij de volgende beheersingsmaatregelen treffen: (i) op het contante geldverkeer wordt altijd het vierogenprincipe toegepast en er vindt geen contant geldverkeer plaats met leveranciers (ii)

alle kasmutaties worden ondergebracht in de bedrijfsadministratie, (iii) met aannemers wordt op basis van een vooropname duidelijke afspraken gemaakt over tot het afvoeren/recyclen van herbruikbare materialen in woningen van Krijtland Wonen en de wijze waarop dit verrekend wordt. Daarnaast hebben wij recent een Soft Control Scan uitgevoerd en gaan wij ter bevordering van het integriteitsbesef de komende periode dilemma- en awarenesstrainingen organiseren.

## financiële risico's

Krijtland Wonen conformeert zich voor wat de monitoring en beheersing van financiële risico's betreft aan de ratio's zoals de AW/WSW deze stelt. Het financiële risico wordt vastgesteld aan de hand van de verwachte ontwikkeling van een viertal belangrijke financiële ratio's: ICR, LTV, solvabiliteit en de dekkingsratio. Deze ratio's zijn conform het Reglement Financieel Beleid en Beheer ook het grenzen voor wat betreft de eigen minimale financiële positie. De ratio's die Krijtland Wonen eind 2021 in haar financiële meerjarenbegroting heeft gepresenteerd voldeden aan de gestelde normen. Onderstaand staan de geprognosticeerde ratio's.

| Interest Coverage Ratio (ICR)                | >1,4 | 1,5  | 1,8  | 2,4  | 2,7  | 2,5  |
|----------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Dekkingsratio (Leningen/Marktwaarde)         | <70  | 38,4 | 37,8 | 36,4 | 34,6 | 31,0 |
| Loan to Value (LTV) (Leningen/Beleidswaarde) | <85% | 63%  | 66%  | 65%  | 63%  | 61%  |
| Solvabiliteit                                | >15  | 40   | 35   | 34   | 36   | 38   |
|                                              |      |      |      |      |      |      |

|                      |                                                                        |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| ICR:                 | Operationele kasstroom vóór rentelasten en rentebaten                  |
| Dekkingsratio:       | Verhouding marktwaarde tot de lening portefeuille                      |
| LTV:                 | Verhouding beleidswaarde tot de lening portefeuille                    |
| Solvabiliteitsratio: | Verhouding eigen vermogen en totaal vermogen op basis van marktwaarde. |

## coronacrisis

Ook in 2021 heeft de wereld te maken gehad met het COVID19-virus. De maatregelen die in 2020 zijn toegepast om de gezondheid van medewerkers, huurders en leveranciers zo goed mogelijk te beschermen zijn in 2021, afhankelijk van het risiconiveau en de voorschriften van het RIVM, voortgezet.

## steunmaatregel bedrijven kabinet

Wij maken geen gebruik van de Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging voor Werkbehoud, de tegemoetkoming in de loonkosten voor bedrijven met omzetverlies. De inkomstenstroom van Krijtland Wonen is stabiel en wij hebben niet te maken gehad met omzetverlies.

Zoals gezegd kunnen de economische effecten van het coronavirus van negatieve invloed zijn op het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast zullen coronavirus effecten een (vertragend) invloed hebben op toekomstige nieuwbouwprojecten en onderhoudsactiviteiten. Continuïteitsproblemen liggen momenteel niet direct voor de hand omdat de huurstromen omvangrijk en goed gespreid zijn. Ons vastgoed is courant en waardevast en onze financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico.



## 5.2 verslaglegging

**In het verslagjaar is een positieve operationele kasstroom van ruim €3,4 miljoen gerealiseerd. De positieve operationele kasstroom was ontoereikend om de investerings- en financieringsactiviteiten te voldoen. Met name de Vpb-plicht van €2,9 miljoen had een aanzienlijke impact op de totale kasstroom. Per saldo namen de liquiditeiten in 2021 af met €0,8 miljoen.**

Het exploitatieresultaat, zijnde de opbrengsten en kosten uit het verhuren, beheren en onderhouden van het woningbezit, kwam in 2021 uit op €10,9 miljoen. Dit exploitatieresultaat bedroeg in 2020 €11,0 miljoen en is dus nagenoeg gelijk gebleven. Het resultaat verkoop vastgoedportefeuille ad €0,6 miljoen wordt geheel toegerekend aan de verkoop van 16 woningen. Het lagere financieringsresultaat, zijnde het saldo van rentelasten en rentebaten, is een gevolg van dalende rentelasten op de leningenportefeuille. In het boekjaar hebben geen renteconversies plaatsgevonden.

De waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille ad € 134,1 miljoen is geheel toe te rekenen aan de stijging van de marktwaaarde in verhuurde staat. Deze is in 2021 met 38% gestegen ten opzichte van 2020. Een grote factor hierin speelt het wisselen van taxateur. Krijtland Wonen en Woningstichting Simpelveld werkten tot en met 2020 met plaatselijke taxateurs, waarbij in grote mate sprake was een schattingonzekerheid.

Vanaf 2021 berekent Capital Value de marktwaaarde in verhuurde staat voor onze woningcorporatie. Capital Value beschikt over specialisten met veel ervaring met transacties en taxaties van het corporatiebezit in heel Nederland. Een andere oorzaak van de stijging is de stijging van de gemiddelde verkoopprijs, deze is landelijk met 21,4% gestegen in 2021. Ook maakt Capital Value gebruik van andere objectkenmerken, financiële gegevens en marktgegevens die zij op basis van referenties hebben ingeschat. Te denken valt aan markthuur, leegwaarde, exit yield en disconteringsvoet. De gemiddelde marktwaaarde per woongelegenhed bedraagt €140.531,-, de gemiddelde leegwaarde per woongelegenhed bedraagt €201.767. Tevens is de taxatiecyclus gewijzigd van 1/3 bezit per jaar naar een integrale taxatie in 2021 met vervolgens een 2 jaarlijkse markttechnische update.

De stijging van de overige organisatiekosten wordt veroorzaakt door Vestia leningruil. Krijtland Wonen heeft een nieuwe lening aangetrokken en deze geruild met een duurdere lening van Vestia. Daarmee wordt de hoge rentelast van Vestia structureel verlaagd. Voor Krijtland Wonen betekent dit dat er ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom (€1.139.678,-) een verlies optreedt in de vorm van een agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet. Dit verlies ad €1.770.709,- wordt in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de "Overige organisatiekosten".

Het jaarresultaat van 2021 kwam uiteindelijk uit op €137 miljoen positief als gevolg van de invloed van de waarderingssystematiek waarbij de waardeveranderingen van de op marktwaarde gewaardeerde activa rechtstreeks in het resultaat dienen te worden verwerkt.



| resultaat (x €1.000)                      | 2021    | 2020   |
|-------------------------------------------|---------|--------|
| Exploitatieresultaat                      | 10.966  | 11.021 |
| Verkoopresultaat                          | 561     | 166    |
| Resultaat overige activiteiten            | 106     | 94     |
| Overige organisatiekosten                 | -2.456  | -524   |
| Leefbaarheid                              | -718    | -261   |
| Financieringsresultaat                    | -3.187  | -3.247 |
| Resultaat vóór waardeverandering vastgoed | 5.272   | 7.249  |
| Waardeverandering vastgoed                | 134.121 | 15.644 |
| Resultaat vóór belastingen                | 139.393 | 22.893 |
| Vennootschapsbelasting                    | -2.299  | -3.570 |
| Resultaat na belastingen                  | 137.094 | 19.323 |

### splitsing DAEB- en niet-DAEB activiteiten

Krijtland Wonen maakt gebruik van een administratieve scheiding voor het splitsen van DAEB- en niet-DAEB activiteiten. Alle baten, lasten, activa en passiva worden administratief toegerekend aan een DAEB-tak en een niet-DAEB-tak op basis van realisatie dan wel een verdeelsleutel die gebaseerd is op de ontvangen huursom in het boekjaar.

### beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Zoals al eerder vermeld is de totale waarde van de vastgoedportefeuille in 2021 gestegen met 38% t.o.v. 2020 naar een waarde van € 482 miljoen. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van wisseling van taxateur. Daarnaast is er sprake van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

### beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuwwaarde begrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden vanaf het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt

deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. In 2019 zijn de definities voor onderhoud en beheer voor corporaties verduidelijkt. Er is nu één gemeenschappelijke set definities, die woning-corporaties kunnen gebruiken voor de beleidswaarde, marktwaarde en winst- en verliesrekening in de jaar-rekening: 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose'. Het onderscheid tussen uitgaven voor onderhoud, investeringen en beheerkosten was voor corporaties niet altijd even duidelijk. Deze onduidelijkheid zorgde ervoor dat de financiële posities en het lastenniveau (onderhoud/beheer) van corporaties minder goed te vergelijken waren. Daarom hebben Aw, WSW en BZK nu de definities voor alle onderdelen van de verslaggeving (begroting, jaarrekening, beleidswaarde en marktwaarde) centraal vastgesteld.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.



- Aanpassing van de huurstijgingsparameter:** bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woningstichting Simpelveld van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten conform de notitie "Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose".**
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten conform de notitie "Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose".**

### beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Het bestuur van Krijtland Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 184,9 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

### vermogenspositie

Per 31 december 2021 bedroeg het vermogen € 394,2 miljoen op basis van op marktwaarde gewaardeerde activa. Ultimo 2021 is in het vermogen in totaal € 323,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen begrepen (2020: € 183,1 miljoen). De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het beleid. De mogelijkheid om door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren is onzes inziens in deze regio zeer beperkt door de demografische ontwikkelingen en de momenteel sterke vraag naar sociale huurwoningen.

|                                    | x €1.000   | x €1.000  |
|------------------------------------|------------|-----------|
| Marktwaarde in verhuurde staat     | -          | € 482.003 |
| Beschikbaarheid (door exploiteren) | €61.523    | -         |
| Betaalbaarheid (huren)             | - €151.533 | -         |
| Kwaliteit (onderhoud)              | - €50.454  | -         |
| Beheer (beheerkosten)              | - €44.503  | -         |
| Beleidswaarde                      | -          | € 297.036 |

Dit impliceert dat circa 38% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

# 06

## verslag van de raad van commissarissen

**De organisatie van Krijtland Wonen is die van een tweelagenstructuur met een directeur-bestuurder en een intern toezichthoudend orgaan, de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Krijtland Wonen.**

### algemeen

Na een jaar van intensieve voorbereiding was op 1 januari 2021 de fusie van Krijtland Wonen met woningstichting Simpelveld een feit. Het echte werk ging in januari dan ook van start. Mensen kwamen in een nieuwe setting bij elkaar, moesten elkaar leren kennen en gingen samenwerken in (deels) nieuwe teams. Functies waren deels veranderd en ook de werkplek veranderde voor nogal wat mensen. Gelijktijdig werd ervoor gezorgd dat de dienstverlening aan de huurders zo goed mogelijk kon worden voortgezet. De directeur-bestuurder is samen met zijn organisatie op reis gegaan om elkaar en de nieuwe organisatie te ontdekken. Deze cultuurreis heeft er in belangrijke mate aan bijgedragen dat de fusie nagenoeg geruisloos heeft kunnen plaats vinden. De raad van commissarissen heeft bij de afsluiting van deze reis kunnen zien en geconstateerd dat er een topteam staat. We zijn ervan overtuigd dat de organisatie goed in balans is en klaar voor de uitdagingen die Krijtland de komende jaren voor zich heeft.

In het begin van het jaar is vooral gewerkt aan de harmonisatie en het vaststellen van de vele (governance)-documenten waarin werkwijzen en processen zijn beschreven. Daarnaast hebben wij als Raad van Commissarissen tijdens een tweetal fietstochten kennis gemaakt met het woningbezit van de fusiecorporatie. Daarbij werden we vanuit de organisatie uitgebreid bijgepraat over specifieke aandachtspunten van diverse complexen en projecten die op stapel staan. De portefeuillestrategie 2021-2030 was een belangrijk thema afgelopen jaar. Met een stevige betrokkenheid en input van de medewerkers is met ondersteuning van Republiq eind van het jaar dit project succesvol afgerond. Verder is afgelopen jaar veelvuldig gesproken over diverse projecten, waarbij de besluitvorming over de definitiefase Schilterstraat Simpelveld een belangrijke stap is geweest voor de herontwikkeling van dit gebied. Daarnaast hebben we eveneens diverse malen de gewenste toekomstige huisvesting van de organisatie besproken en is er onderzoek opgestart naar een aantal varianten hiervoor.

De financiële situatie van Krijtland Wonen is onverminderd solide. Met de nieuwe fusiecorporatie is er een krachtige Heuvellandcorporatie ontstaan die een stevige positie heeft binnen het Heuvelland in Zuid-Limburg.

We zijn ervan overtuigd dat Krijtland Wonen goed is toegerust op haar maatschappelijke taak, een corporatie die past bij het typische karakter van de Heuvelland gemeenten en hun inwoners. Helaas was ook 2021 wederom een jaar dat werd gedomineerd door de gevolgen van de Coronapandemie. Ondanks alle beperkingen die dit met zich meebracht concludeert de Raad van Commissarissen dat Krijtland Wonen ook in 2021 voldoet aan haar maatschappelijke doelstelling. We spreken een groot compliment uit naar de bestuurder en zijn medewerkers voor de resultaten die de fusiecorporatie afgelopen jaar heeft neergezet, een resultaat om trots op te zijn!

### toezicht en bestuur

Krijtland Wonen is een toegelaten instelling op grond van de Woningwet en heeft als rechtsvorm gekozen voor een stichting. Krijtland Wonen heeft een eenhoofdig bestuur en een RvC bestaande uit 5 leden. Krijtland Wonen is lid van brancheorganisatie Aedes en onderschrijft en hanteert de Governancecode woningcorporaties 2020 voor goed bestuur en toezicht. De Governancecode woningcorporaties kent 5 principes die voor ons leidend zijn:

1. Bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar.
4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

Alle betrokkenen conformeren zich daarnaast aan de integriteits- en gedragscode voor de Raad van Commissarissen, bestuur en medewerkers van Krijtland Wonen. De integriteits- en gedragscode is te raadplegen op de website van Krijtland Wonen.

## functioneren bestuur

Het bestuur van Krijtland Wonen wordt over het gehele jaar 2021 gevormd door de heer M.L.H. Sluijsmans. Zijn salariering is conform de regels van de Wet Normering Topinkomens (WNT) voor woningcorporaties en daarbinnen de staffel die voor Krijtland Wonen van toepassing is. Er is een bestuursreglement vastgesteld dat zijn rechtspositie regelt, zijn taken beschrijft en aangeeft waarover en wanneer met de RvC overleg dient te worden gevoerd en/of toestemming dient te worden gevraagd. De bestuurder is voor het geheel eindverantwoordelijk.

Op basis van schriftelijk vastgestelde, meetbare criteria wordt er door de RvC een jaarlijkse beoordeling van het bestuur opgesteld. De competenties voor de bestuurlijke rol, zoals opgenomen in de gewijzigde Woningwet (2015) worden bij de beoordeling betrokken. Daarnaast wordt ook jaarlijks een persoonlijk ontwikkelplan in overleg met de bestuurder opgesteld. De RvC oordeelt dat de bestuurder over 2021 goed gefunctioneerd heeft en zijn resultaat- en ontwikkelafspraken heeft gehaald. De RvC hecht er waarde aan de bestuurder te complimenteren met de wijze waarop hij in 2021 zijn bestuursrol heeft vervuld. De bestuurder, de heer M.L.H. Sluijsmans, behaalde in 2021 59 PE-punten.

## samenstelling raad van commissarissen

Op 1 januari 2021 startte de Raad van Commissarissen in nieuwe samenstelling. De nieuwe RvC bestaat uit 5 personen. Kort na de start bleek dat door een misverstand de herbenoeming van de voorzitter (J.M.C. Rijvers) niet volgens de juiste procedure had plaats gevonden. Gedurende de opnieuw opgestarte herbenoemingsprocedure is de voorzittersrol vervuld door mevrouw C.P.J. Janssen. De heer Rijvers heeft in die periode de raad als adviseur ter zijde gestaan. Gelijktijdig werd ook de herbenoemingsprocedure voor de heer H.W.P. Stassen gestart. Beide heren zijn per 14 juni 2021 herbenoemd in RvC.

De samenstelling van de RvC, alsmede het rooster van afstreden en de honorering over 2021 is in onderstaande tabel opgenomen.

| Eerste benoeming | Naam             | Aftredend | Herbenoembaar | Functie         | Honorering | WNT norm | VTW norm |
|------------------|------------------|-----------|---------------|-----------------|------------|----------|----------|
| 1-1-2017         | J.M.C. Rijvers   | 14-6-2025 | Nee           | Voorzitter      | € 9.510    | € 12.314 | € 9.515  |
| 27-8-2019        | C.P.J. Janssen   | 27-8-2023 | Ja            | Vice-voorzitter | € 11.077   | € 15.695 | € 12.159 |
| 1-1-2020         | F.A. de Schepper | 1-1-2024  | Ja            | Lid             | € 9.738    | € 13.200 | € 10.250 |
| 26-6-2017        | H.W.P. Stassen   | 14-6-2025 | Nee           | Lid             | € 9.892    | € 13.200 | € 10.250 |
| 29-1-2018        | J.H.H. Damen     | 27-1-2026 | Nee           | Lid             | € 11.077   | € 13.200 | € 10.250 |

Met ingang van 28 april 2021 is de btw-wetgeving aangepast. Dit betekent dat toezichthouders (leden RvC) met ingang van 7 mei 2021 niet kwalificeren als ondernemer voor de btw. De in rekening gebrachte btw in 2021 is verantwoord in de bezoldiging.

De RvC hecht aan een open cultuur, waarin ieder lid zich veilig voelt en zich kwetsbaar durft op te stellen. Hierdoor kunnen kritische vragen gesteld worden en eventuele verschillen van meningen op tafel komen en grondig worden besproken. De volgende kennisgebieden zijn vertegenwoordigd binnen de RvC:

**financiën en control**

# **volkshuisvesting**

**juridische zaken**

**governance**

**management  
en organisatie**

**lokale doelgroepen  
en leefbaarheid**

**vastgoedontwikkeling en beheer**



Dat betekent dat naast de (vice-)voorzittersrol de individuele leden deskundig moeten zijn op een of meer van deze kennisgebieden. De voorzitter en vice-voorzitter zijn door de RvC leden benoemd. Twee commissarissen, mevrouw C. Janssen en de heer H. Stassen, zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties. De raad wordt ondersteund door twee commissies:

- Een auditcommissie, bestaande uit de heer F. de Schepper, voorzitter, en de heer. J. Damen, lid
- Een remuneratiecommissie, bestaande uit de heer H. Stassen, voorzitter, en mevrouw C. Janssen, lid

De geschiktheid van de individuele commissarissen en het functioneren van de gehele RvC wordt in een jaarlijkse zelfevaluatie vastgesteld. Om het jaar wordt deze zelfevaluatie met externe begeleiding uitgevoerd. Verder blijven alle commissarissen jaarlijks hun kennis ontwikkelen door middel van training en opleiding. De VTW geeft als richtlijn dat gemiddeld 5 PE-punten per jaar moeten worden gehaald. Deze is dit jaar door alle commissarissen ruimschoots behaald.



## onafhankelijk en nevenfuncties

Niemand van de RvC is of was in het verleden in dienst van Krijtland Wonen. In het verslagjaar zijn geen onderwerpen aan de orde geweest waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. Iedereen heeft zijn functie onafhankelijk kunnen invullen. De commissarissen bekleedden in 2021 geen nevenfuncties die op gespannen voet staan met de bepalingen zoals vermeld in de Governancecode.

Overzicht kennisgebieden, hoofdfunctie (beroep) en behaalde PE-punten

| Naam             | Kennisgebied                                                                             | Hoofdfunctie                                                 | PE-punten |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| J.M.C. Rijvers   | Volshuisvesting, financiën & control, governance                                         | Gemeentesecretaris gemeente Landgraaf                        | 21        |
| C.P.J. Janssen   | Vastgoedontwikkeling & beheer, lokale doelgroep & leefbaarheid, management & organisatie | Zelfstandig consultant                                       | 12        |
| F.A. de Schepper | Financiën & control, juridisch                                                           | Gepensioneerd en eigenaar Schepper Advies                    | 32        |
| J.H.H. Damen     | Volksverhuisvesting, vastgoedontwikkeling & beheer                                       | Zelfstandig consultant                                       | 8         |
| H.W.P. Stassen   | Juridische zaken, management & organisatie, governance                                   | Zelfstandig consultant arbeidsrecht / mediator / HR-adviseur | 21        |

De RvC leden hebben in 2021 deelgenomen aan diverse seminars en masterclasses voor hun kennisontwikkeling en als onderdeel van hun opleidingsprogramma. Dit betrof onder andere de volgende onderwerpen:

**soft-controls in  
de bedrijfsvoering**

**fiscaliteit  
en toezicht**

## **trends in toezicht**

**gevolgen van de vergrijzing voor  
corporaties en het toezicht**

**integriteits- en  
governancedilemma's**

## **opgaven en middelen**

**veerkrachtwijken  
en toezicht**

**filosofische  
denktraining**



## toezichtvisie

In 2021 is de toezichtvisie van de RvC geactualiseerd. De nieuwe toezichtvisie is na bespreking met huurdersvereniging 'de Hoogste Top' en bewonersraad Simpelveld vastgesteld. Met de huurders is afgesproken om de toezichtvisie jaarlijks met hen te bespreken om te beoordelen of er onderwerpen zijn die extra aandacht behoeven. De centrale vraag die de RvC leidend laat zijn bij haar toezicht is: "Wordt het doel gediend waarvoor Krijtland Wonen in het leven is geroepen?"

## het bieden van nieuwe perspectieven

Vanuit verschillende achtergronden is de RvC in staat om (proactief) vanuit andere perspectieven vraagstukken te bezien en hierover vragen te stellen of opmerkingen te plaatsen. Ook brengt de RvC kennis en geleerde lessen uit andere sectoren in. Waar nodig worden over actuele onderwerpen extra themabijeenkomsten georganiseerd. De leden van de RvC investeren jaarlijks in hun ontwikkeling om hun vakken en beroepsvaardigheden actueel te houden, daarvoor dienen minimaal 5 PE punten per jaar gehaald te worden. Daarnaast worden de ontwikkelpunten als team, uit de jaarlijkse zelfevaluatie, tussentijds gemonitord.

## verbinding met huurders, stakeholders en netwerkorganisaties

De RvC staat in verbinding met huurders stakeholders en netwerkorganisaties, zoekt hen actief op en brengt de input en vraagstukken van hen in. De RvC hecht aan een betrokken huurdersvereniging, cruciaal daarbij is een goed wederzijds vertrouwen in zowel de organisatie als de directeur-bestuurder.

## borging doelstellingen bestuur en beleid

De RvC ziet toe dat de sociaal maatschappelijke doelstellingen ten behoeve van huurders en stakeholders voldoende zijn geborgd bij de bestuurder en in het beleid van Krijtland Wonen.

## onafhankelijkheid RvC belangrijk

De RvC waakt voor haar onafhankelijke rol en zal met partijen een gesprek aangaan indien de onafhankelijke rol in het geding is. De RvC handelt vanuit een positie die gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten de organisatie is.

## de rollen van de raad van commissarissen

Goed toezicht wordt gehouden vanuit verschillende rollen. Hiermee wordt niet alleen invulling gegeven aan de rol maar wordt nadrukkelijk een meerwaarde voor Krijtland Wonen beoogd. Mede gelet op het veranderde speelveld voor woningcorporaties en de ontwikkelingen in de maatschappij. De RvC van Krijtland Wonen ziet, in de relatie met de bestuurder en de organisatie, als haar meerwaarde:

## collegiaal functioneren

De RvC vindt het belangrijk als collectief te functioneren. Doel hiervan is te komen tot een zo verantwoord mogelijk besluitvormingsproces. Dit betekent, gedegen, niet overhaaste besluitvorming en het minimaliseren van risico's. Leden van de RvC krijgen en nemen ruimte voor open discussie met respect voor elkaars uitgangspunten, bij voorkeur leidend tot een collegiaal besluit. Het voeren van een goede, open discussie gaat vooraf aan het innemen van een gezamenlijk standpunt. Dit betekent in de praktijk dat besluiten zoveel mogelijk in consensus worden genomen. Lukt dit niet, dan worden overwegingen transparant vastgelegd en beslist de meerderheid.

## werken vanuit vertrouwen

De RvC vindt het belangrijk dat de toezichthoudende rol van de RvC wordt ingevuld vanuit vertrouwen. Op deze manier ontstaat er een natuurlijke afstand tussen de RvC, bestuurder en de organisatie, waardoor iedereen de ruimte heeft om zijn functie goed in te vullen. Er kunnen zich momenten of situaties voordoen dat deze afstand niet gewenst is. De RvC acteert dan niet alleen volgend maar ook proactief, als zij daar reden toe ziet en met respect voor de bestuurlijke verantwoordelijkheid van de bestuurder.

## RvC heeft voorbeeldfunctie

De cultuur en het gedrag binnen Krijtland Wonen moet een open en veilige sfeer bieden voor iedereen. De RvC hecht daar zeer aan en is zich bewust van zijn voorbeeldfunctie. De RvC is zich terdege bewust van zijn positie, de daaraan verbonden invloed en verantwoordelijkheid en de noodzaak deze voor betrokkenen inzichtelijk en controleerbaar aan te wenden. Over het gevoerde beleid en de daarbinnen genomen besluiten wordt regelmatig, proactief en volledig verantwoording afgelegd. Het elkaar aanspreken binnen de RvC en het aanspreekbaar zijn van de RvC voor huurders stakeholders en netwerkorganisaties, is de natuurlijke houding. De RvC staat een sobere, prudente wijze van handelen voor en stelt zich dienstbaar op in functie van de maatschappelijke opdracht van de corporatie.

## uitvoering taken van de raad van commissarissen

De RvC wil naast haar toezichthoudende taak en haar rol als werkgever en klankbord, ook waarde toevoegen aan het functioneren van Krijtland Wonen door relevante vraagstukken uit de samenleving te agenderen. Hiervoor zijn de volgende taken te onderscheiden: Wonen in het leven is geroepen?"

### de RvC als toezichthouder

de RvC houdt toezicht op het functioneren en presteren van de organisatie. De eisen die aan de organisatie worden gesteld zijn hoog. De samenleving en de overheid zijn kritische partners als het gaat om de sociaal maatschappelijke prestaties van de organisatie. De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het tot stand komen en uitvoeren van het beleid door bestuur en op de algemene gang van zaken bij de corporatie. Het toezicht richt zich vooral op het bewaken van de sociaal maatschappelijke doelstellingen passend binnen de statuten, missie en visie van de corporatie en uitgewerkt in het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich tevens naar het belang van de betrokken belanghebbenden, in eerste instantie de huidige en toekomstige huurders. De RvC controleert de organisatie en bestuurder zowel vooraf als achteraf op het gevoerde beleid en de gemaakte keuzes. Hierbij wordt zowel kwantitatief als kwalitatief getoetst. Dit betekent dat niet alleen gekeken wordt naar begroting, jaarrekening, kwartaalrapportages e.d., maar dat ook gesprekken gevoerd worden met medewerkers, ondernemingsraad, huurdersorganisatie, andere stakeholders en netwerkorganisaties. Op deze manier ontstaat een gewogen beeld.

### de RvC als klankbord

De RvC fungeert voor de directeur-bestuurder als klankbord, waarbij de RvC (proactief) gevraagd en ongevraagd advies uitbrengt. Dit komt onder andere tot uiting in de betrokkenheid bij strategieontwikkeling, maar bijvoorbeeld ook door het voorleggen en 'spiegelen' van diverse (beleids-) vraagstukken. Deels gaat het om advieskracht, vanuit het netwerk, de bestuurlijke ervaring en inhoudelijke expertise van de commissarissen. De leden van RvC voelen zich verbonden met de Krijtland Wonen en kunnen volstrekt vertrouwelijk meedenken met de directeur-bestuurder. Met het oog op een goede samenwerking tussen directeur-bestuurder en RvC, hanteert de RvC een positief kritische houding. Een goed samenspel tussen directeur-bestuurder en RvC betekent ook goed tegenspel.

### de RvC als werkgever

Naast de rol als toezichthouder en klankbord die hiervoor reeds zijn verwoord, treedt de RvC op als werkgever van de bestuurder. De remuneratiecommissie voert hiervoor namens de voltallige RvC de nodige gesprekken met de bestuurder waaronder het jaarlijks beoordelingsgesprek en de vastlegging van de met elkaar overeengekomen jaarlijkse resultaatafspraken.

### de RvC als vertegenwoordiger

Dit betekent dat de RvC actief oren en ogen open dient te houden voor de visie en verwachtingen van de stakeholders van Krijtland Wonen, zoals de betrokken gemeenten, collega-corporaties, zorginstellingen en andere netwerkorganisaties waarmee wordt samengewerkt, over het realiseren van de koers van de organisatie. De RvC treedt daarbij op zonder in de vertegenwoordigende bevoegdheid te treden van de directeur-bestuurder. Een bijzondere stakeholder zijn de Huurdersverenigingen van Krijtland Wonen, waarmee de RvC een directe relatie heeft doordat twee leden van de RvC zijn benoemd op voordracht van deze Huurdersverenigingen.

### contact met de organisatie

Om het contact met de organisatie goed in te vullen, vindt de RvC het belangrijk regelmatig contact te zoeken en te hebben met het Management Team, medewerkers en de Ondernemingsraad. Managers of medewerkers worden in de vergadering uitgenodigd om specifieke onderwerpen waarbij zij betrokken zijn en op de agenda staan, nader toe te lichten.

Voor de komende jaren houden een aantal onderwerpen extra aandacht, gelet op de impact en (mogelijke) risico's van deze onderwerpen voor de organisatie als geheel, maar ook voor bestuur en toezicht:

- Samenwerking en strategische positionering
- Betaalbaarheid
- Verduurzaming
- Portefeuillestrategie

## werkzaamheden raad van commissarissen in 2021

De RvC vergaderde in 2021 zeven keer en had daarnaast nog o.a. een aantal themabijeenkomsten, gesprekken met vertegenwoordigers van beide huurdersorganisaties en een aantal excursies naar het woningbezit van Krijtland Wonen. Als gevolg van de Coronapandemie heeft ook in 2021 geen huurdersdag kunnen plaatsvinden waardoor het informele contact met de huurdersvertegenwoordigers beperkt bleef tot de reguliere overlegmomenten en de korte ontmoetingen zoals een oplevering van een project.



In de reguliere RvC vergaderingen zijn in het verslagjaar onderstaande besluiten genomen:

| datum      | besluit                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25-01-2021 | De notulen van de vergadering van de RvC van Krijtland Wonen van 7-12-2020 worden unaniem vastgesteld.                                                                                                                  |
| 25-01-2021 | Het reglement RvC wordt unaniem vastgesteld met de voorwaarden dat de opmerkingen worden verwerkt.                                                                                                                      |
| 25-01-2021 | Het reglement auditcommissie en het reglement remuneratiecommissie worden unaniem vastgesteld.                                                                                                                          |
| 25-01-2021 | De portefeuilleverdeling van de RvC wordt unaniem vastgesteld.                                                                                                                                                          |
| 25-01-2021 | De kwaliteitsprofielen van de RvC worden unaniem vastgesteld met de opmerking dat 2 profielen worden toegevoegd.                                                                                                        |
| 25-01-2021 | De RvC stemt unaniem in met de nevenfuncties van de directeur-bestuurder, zijnde voorzitter van de vereniging Ons Limburg (onbezoldigd) en voorzitter RvC van de Zorg Groep Beek (bezoldigd).                           |
| 25-01-2021 | Het rooster van aftreden van de RvC wordt unaniem vastgesteld.<br>Het bestuursreglement wordt unaniem vastgesteld met de voorwaarde dat de opmerkingen worden verwerkt.                                                 |
| 25-01-2021 | De klokkenluidersregeling is door de RvC unaniem goedgekeurd<br>Het inkoopbeleid wordt unaniem goedgekeurd. De thema's duurzaamheid en MVO moeten nog worden toegevoegd.                                                |
| 25-01-2021 | Het procuratiebeleid wordt unaniem goedgekeurd met de voorwaarden dat de opmerking worden verwerkt.                                                                                                                     |
| 25-01-2021 | Het treasury jaarplan 2021 wordt vastgesteld.<br>Het investeringsstatuut wordt unaniem vastgesteld met de voorwaarde dat de opmerkingen worden verwerkt.                                                                |
| 25-01-2021 | Het ingebrachte memo 'voorstel goedkeuring investeringsvoorstellen' gekoppeld aan het investeringsstatuut wordt unaniem goedgekeurd.                                                                                    |
| 25-01-2021 | Het memo 'advies accountantscontrole verslagjaar 2021' wordt unaniem goedgekeurd.<br>De voortgang van de woningverkoop worden aan de RvC periodiek verantwoord middels de tertiaalrapportage.                           |
| 25-01-2021 | De kwartaalrapportage van WSS en de tertiaalrapportage van KW over de laatste periode van 2020 worden niet opgesteld.                                                                                                   |
| 25-01-2021 | Het fasedocument Schilterstraat wordt unaniem goedgekeurd met de opmerking dat dit deel 1 van 2 is van definitiefase en dat definitieve besluitvorming van de RvC plaatsvindt op basis van fase 2 van de definitiefase. |



| datum      | besluit                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25-01-2021 | Vooruitlopend op het sloopbesluit van de Schilterstraat Simpelveld wordt unaniem besloten het sociaal plan te activeren en de herhuisvesting van bewoners te starten.                                                                        |
| 15-03-2021 | De notulen van de vergadering van de RvC van Krijtland Wonen van 25-01-2021 worden unaniem vastgesteld.                                                                                                                                      |
| 15-03-2021 | De toezichtvisie 2021 van de RvC van Krijtland Wonen wordt unaniem vastgesteld.                                                                                                                                                              |
| 15-03-2021 | De RvC heeft het treasurystatuut unaniem goedgekeurd waarna vaststelling door de directeur-bestuurder kan plaatsvinden.                                                                                                                      |
| 15-03-2021 | Het reglement financieel beheer en beleid wordt unaniem door de RvC vastgesteld met de kanttekening dat de beheersmaatregelen in paragraaf 2.2 worden toegevoegd.                                                                            |
| 15-03-2021 | De RvC is unaniem akkoord met het Aedes voorstel door de Vestia oplossing en geeft goedkeuring aan de verdere uitwerking.                                                                                                                    |
| 15-03-2021 | De lijst van vastgoedprojecten voor 2021 als uitwerking op het investeringsstatuut is door de RvC unaniem goedgekeurd.                                                                                                                       |
| 15-03-2021 | De RvC geeft unaniem goedkeuring aan het voorstel om vier elektrische auto's aan te schaffen als bedrijfsauto's waarbij de directeur-bestuurder de ruimte krijgt om dit verder te regelen.                                                   |
| 15-03-2021 | De RvC gaat unaniem akkoord met het voorstel om geen huurverhoging door te voeren voor de niet-DAEB woningen. Er wordt daarom op corporatieniveau in het jaar 2021 geen huurverhoging doorgevoerd.                                           |
| 10-05-2021 | De notulen van de vergadering van de RvC van Krijtland Wonen van 15-03-2021 worden unaniem vastgesteld.                                                                                                                                      |
| 10-05-2021 | De verloning van Hans Rijvers wordt per 1 januari 2021 teruggedraaid. In afwijking van het ingebrachte voorstel wordt besloten de volledige jaarvergoeding wederom te verlonen zodra de herbenoeming geformaliseerd is.                      |
| 10-05-2021 | Er wordt ingestemd met de verkoop van de duplexwoning gelegen aan de Baan 29 en 29a in Bochtoltz.                                                                                                                                            |
| 10-05-2021 | Het ondernemingsplan wordt goedgekeurd met de opmerking dat de doorgegeven opmerkingen nog gewijzigd moeten worden.                                                                                                                          |
| 14-06-2021 | De voltallige RvC stemt in met de herbenoeming van Hans Rijvers als voorzitter van de RvC van Krijtland Wonen voor een tweede periode van maximaal 4 jaar.                                                                                   |
| 14-06-2021 | De voltallige RvC stemt in met de herbenoeming van Har Stassen als lid van de RvC van Krijtland Wonen voor een tweede periode van maximaal 4 jaar.                                                                                           |
| 14-06-2021 | Alle leden van de RvC kunnen bij de besluitvorming rondom het project Schilterstraat in Sompelveld betrokken zijn met dien verstande dat er sprake is van een open en transparante discussie en dit expliciet wordt opgenomen in de notulen. |

| datum      | besluit                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14-06-2021 | De RvC geeft goedkeuring aan het voorstel van het strategisch programma van het WSW en verleent de directeur-bestuurder het gevraagde mandaat voor de verdere afwikkeling van de consequenties van dit programma voor Krijtland Wonen.                                                                           |
| 14-06-2021 | De jaarverslagen 2020 van de rechtsvoorgangers van Krijtland Wonen, zijnde Krijtland Wonen en woningstichting Simpelveld worden door de RvC goedgekeurd.                                                                                                                                                         |
| 14-06-2021 | De RvC keurt de biedingen in het kader van de prestatieafspraken van de gemeente Vaals, gemeente Simpelveld en de gemeente Gulpen-Wittem goed.                                                                                                                                                                   |
| 14-06-2021 | De RvC stelt een extra budget zijnde € 65.000 beschikbaar voor het project Von Clermontplein in Vaals.                                                                                                                                                                                                           |
| 06-09-2021 | Het verslag van de RvC vergadering van 14 juni 2021 wordt vastgesteld.                                                                                                                                                                                                                                           |
| 06-09-2021 | De RvC geeft unaniem haar goedkeuring voor de uitvoering van het strategisch programma van het WSW.                                                                                                                                                                                                              |
| 06-09-2021 | De RvC stemt in met de kaderbrief als opmaat naar de begroting 2022.                                                                                                                                                                                                                                             |
| 06-09-2021 | De RvC stemt in met het opstarten van de aanbesteding van de ketensamenwerking conform het inkoop- en aanbestedingsbeleid voor het werkgebied Vaals.                                                                                                                                                             |
| 06-09-2021 | De RvC stemt in met het verzoek om het dagelijks onderhoud van de woningen in de kern Gulpen toe te voegen aan de lopende ketensamenwerking met de firma Wierts. Hierbij wordt afgeweken van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Krijtland Wonen.                                                             |
| 06-09-2021 | De RvC stemt in met het voorstel om op basis van het eerder genomen besluit in de RvC vergadering van 10 december 2020 bij rechtsvoorganger woningstichting Simpelveld het project Julianastraat in Bocholtz te gunnen aan Habenu – Van der Kreeke Bouw BV. Daarmee wordt invulling gegeven aan de overeenkomst. |
| 15-11-2021 | Het verslag van de RvC vergadering van 6 september 2021 wordt vastgesteld.                                                                                                                                                                                                                                       |
| 15-11-2021 | De jaaragenda RvC 2022 wordt vastgesteld.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 15-11-2021 | De managementrapportage van het tweede tertiaal wordt vastgesteld.                                                                                                                                                                                                                                               |
| 15-11-2021 | De RvC verklaart het sociaal plan van Krijtland Wonen van toepassing op het herstructureringsproject Julianastraat.                                                                                                                                                                                              |
| 06-12-2021 | Het verslag van de RvC vergadering van 15 november 2021 wordt vastgesteld.                                                                                                                                                                                                                                       |
| 06-12-2021 | De portefeuillestrategie van Krijtland Wonen 2021-2030 wordt vastgesteld.                                                                                                                                                                                                                                        |
| 06-12-2021 | Het verslag van de auditcommissie van 22 november 2021 wordt vastgesteld.                                                                                                                                                                                                                                        |
| 06-12-2021 | De begroting van Krijtland Wonen 2022 en MJB 2022-2031 wordt vastgesteld.                                                                                                                                                                                                                                        |
| 06-12-2021 | De bezoldiging van de RvC voor 2022 wordt 95% van deze norm die het VTW hanteert.                                                                                                                                                                                                                                |



Naast de genomen besluiten is in de vergadering o.a. gesproken over de voortgang van diverse projecten en de voortgang van de organisatieontwikkeling. In december 2021 heeft met een online-tool van de VTW de zelfevaluatie van de RvC plaats gevonden. De afspraken en acties voortvloeiende hieruit maken onderdeel uit van het jaarprogramma van de RvC voor 2022 en later.

Simpelveld, 20 juni 2022,

De Raad van Commissarissen van Stichting Krijtland Wonen,

De heer J.M.C. Rijvers (voorzitter)

Mevrouw C.P.J. Janssen (vice voorzitter)

De heer F.A. de Schepper (lid)

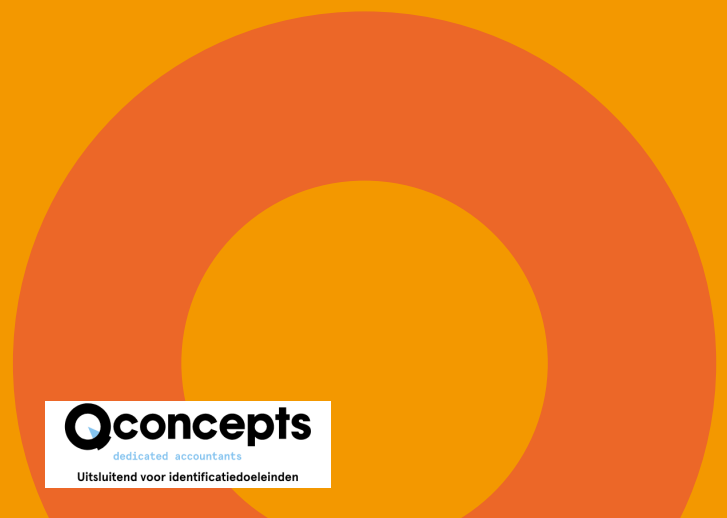
De heer H.W.P. Stassen (lid)

De heer J.H.H. Damen (lid)





# **kerncijfers krijtland wonen**



| huisvesten doelgroep                       | 2021   |
|--------------------------------------------|--------|
| Aantal huurwoningen DAEB (per 31-12)       | 3196   |
| Aantal huurwoningen niet-DAEB (per 31-12)  | 95     |
| Mutatiegraad woningen (%)                  | 6,7%   |
| Nieuwe verhuringen totaal (aantal)         | 220    |
| Aandeel verhuringen passend toegewezen (%) | 98,73% |
| Leefbaarheidsuitgaven (€ per VHE)          | € 189  |
| Huisuitzettingen (aantal)                  | 2      |

| huurprijs                                                   | 2021     |
|-------------------------------------------------------------|----------|
| Gemiddelde huurprijs (€ per woning)                         | € 564,55 |
| % goedkope woningen (2021: < € 442,46)                      | 14%      |
| % betaalbare woningen (2021: < € 678,66)                    | 74%      |
| % dure woningen (2021: < € 752,33)                          | 8%       |
| % dure woningen boven liberalisatiegrens (2021: > € 752,33) | 4%       |
| Huurverhoging per 1 juli (% per jaar)                       | 0%       |

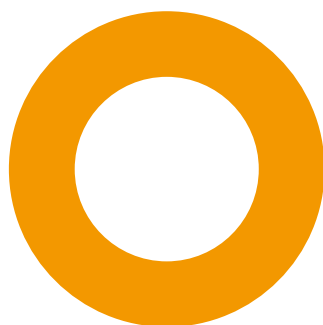
| kwaliteit woningvoorraad                                | 2021    |
|---------------------------------------------------------|---------|
| Opgeleverde gerenoveerde woningen (aantal) <sup>1</sup> | 32      |
| Opgeleverde nieuwbouwwoningen (aantal)                  | 5       |
| Woningen met minimaal groen energielabel (A,B of C)     | 2.572   |
| Reparatieverzoeken (aantal per woning)                  | 1,5     |
| Reparatieverzoeken (€ gemiddeld per woning)             | € 464   |
| Mutatieonderhoud (€ per mutatie)                        | € 7.213 |
| Planmatig onderhoud (€ per woning)                      | € 938   |
| Woningaanpassingen (aantal)                             | 6       |

1 | Vraaggestuurd Keuken, toilet en doucherenovaties



| financiële positie                                     | 2021      |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| Marktwaaarde (€ per woning)                            | € 140.531 |
| Beleidswaarde (€ per woning)                           | € 84.339  |
| Interest coverage ratio                                | 1,9       |
| Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde                     | 68,2%     |
| Loan to Value o.b.v. beleidswaarde                     | 33,7%     |
| Resultaat (x 1.000)                                    | € 137.094 |
| Huurachterstand zittende huurders (€)                  | € 67.445  |
| Huurachterstand zittende huurder (%)                   | 0,26%     |
| Leegstand woningen (t.o.v. jaarhuur)                   | 2,4%      |
| Leegstand overig (garages, MOG, ZOG, BOG) (% jaarhuur) | 3,6%      |

| medewerkers         | 2021    |
|---------------------|---------|
| Aantal medewerkers  | 37      |
| Aantal FTE          | 32,7    |
| Verloop (%)         | 13%     |
| Ziekteverzuim       | 4,04%   |
| Gemiddelde leeftijd | 51 jaar |



# 08

## verklaring van het bestuur



Het bestuur van stichting Krijtland Wonen verklaart dat stichting Krijtland Wonen in het verslagjaar 2021 haar middelen uitsluitend heeft ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Simpelveld, 6 juni 2022,

De heer M.L.H. Sluijsmans,  
Directeur-bestuurder.

# jaarrekening

Balans per 31 december 2021

Winst-en-verliesrekening over 2021

Kasstroomoverzicht 2021

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2021

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021

Overige informatie

Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb

Verantwoordingsmodel WNT 2021 Krijtland Wonen

## 1. balans per 31 december 2021

(na resultaatbestemming)

|                                                             | 31 december<br>2021 | 31 december<br>2020 |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                             | €                   | €                   |
| <b>Activa</b>                                               |                     |                     |
| <b>Vaste Activa</b>                                         |                     |                     |
| <b>Vastgoedbeleggingen (1)</b>                              |                     |                     |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 451.593.596         | 324.188.737         |
|                                                             | 30.409.774          | 24.243.105          |
| Niet-DAEB vastgoed exploitatie                              | 2.656.132           | 856.902             |
|                                                             | <hr/>               | <hr/>               |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 484.659.502         | 349.288.744         |
|                                                             |                     |                     |
| <b>Materiële vaste activa (2)</b>                           |                     |                     |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 1.080.530           | 1.004.849           |
|                                                             |                     |                     |
| <b>Financiële vaste activa (3)</b>                          |                     |                     |
| Latente belastingvordering(en)                              | 1.106.955           | 599.841             |
|                                                             | <hr/>               | <hr/>               |
| <b>Som der vaste activa</b>                                 | 486.846.987         | 350.893.434         |
|                                                             |                     |                     |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |                     |                     |
| <b>Vorraden (4)</b>                                         |                     |                     |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                            | -                   | 128.027             |
| Overige voorraden                                           | 25.188              | 24.738              |
|                                                             | <hr/>               | <hr/>               |
|                                                             | 25.188              | 152.765             |
|                                                             |                     |                     |
| <b>Overige vorderingen (5)</b>                              |                     |                     |
| Huurdebiteuren                                              | 131.707             | 150.498             |
| Overige vorderingen                                         | 1.819               | 10.404              |
| Overlopende activa                                          | 1.993               | 54.155              |
|                                                             | <hr/>               | <hr/>               |
|                                                             | 135.519             | 215.057             |
|                                                             |                     |                     |
| <b>Liquide middelen (6)</b>                                 | 4.376.623           | 5.164.036           |
|                                                             | <hr/>               | <hr/>               |
| <b>Som der vlottende activa</b>                             | 4.537.330           | 5.531.858           |
|                                                             | <hr/>               | <hr/>               |
|                                                             | 491.384.317         | 356.425.292         |
|                                                             | <hr/>               | <hr/>               |

|                                                                        |             | 31 december<br>2021 | 31 december<br>2020 |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
|                                                                        |             | €                   | €                   |
| <b>Passiva</b>                                                         |             |                     |                     |
| <b>Eigen vermogen</b>                                                  | <b>(7)</b>  |                     |                     |
| Herwaarderingsreserve                                                  |             | 280.830.652         | 153.984.349         |
| Overige reserves                                                       |             | 113.407.709         | 103.159.986         |
|                                                                        |             | <u>394.238.361</u>  | <u>257.144.335</u>  |
| <b>Voorzieningen</b>                                                   | <b>(8)</b>  |                     |                     |
| Onrendabele investeringen en herstructurerings                         |             | -                   | 24.721              |
| Overige voorzieningen                                                  |             | 118.452             | 111.188             |
|                                                                        |             | <u>118.452</u>      | <u>135.909</u>      |
| <b>Langlopende Schulden</b>                                            | <b>(9)</b>  | 87.669.778          | 89.183.389          |
| <b>Kortlopende schulden</b>                                            | <b>(10)</b> |                     |                     |
| Schulden aan overheid                                                  |             | 54.152              | 52.412              |
| Schulden aan kredietinstellingen                                       |             | 4.330.028           | 5.297.250           |
| Schulden aan leveranciers                                              |             | 1.313.701           | 945.979             |
| Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen |             | 1.410.039           | 1.400.877           |
| Schulden terzake van pensioenen                                        |             | 32.842              | 23.236              |
| Overige schulden                                                       |             | 58.609              | -                   |
| Overlopende passiva                                                    |             | <u>2.158.355</u>    | <u>2.241.905</u>    |
|                                                                        |             | <u>9.357.726</u>    | <u>9.961.659</u>    |
|                                                                        |             | <u>491.384.317</u>  | <u>356.425.292</u>  |



## 2. winst- en verliesrekening over 2021

|                                                                  |      | 2021        | 2020       |
|------------------------------------------------------------------|------|-------------|------------|
|                                                                  |      | €           | €          |
| Huuropbrengsten                                                  | (11) | 23.175.458  | 23.299.413 |
| Opbrengsten servicecontracten                                    | (12) | 1.690.488   | 1.816.014  |
| Lasten servicecontracten                                         | (13) | -1.705.532  | -1.770.887 |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                            | (14) | -2.395.028  | -2.441.045 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | (15) | -6.836.182  | -6.926.449 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit            | (16) | -2.962.986  | -2.956.304 |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>          |      | 10.966.218  | 11.020.742 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                            | (17) | 1.689.510   | 1.824.167  |
| Toegerekende organisatiekosten                                   | (18) | -26.719     | -61.684    |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                        | (19) | -1.101.728  | -1.596.453 |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> |      | 561.063     | 166.030    |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille      | (20) | 127.744.614 | 15.114.339 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | (21) | 6.376.916   | 529.990    |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  |      | 134.121.530 | 15.644.329 |
| Opbrengst overige activiteiten                                   | (22) | 106.343     | 94.258     |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                      |      | 106.343     | 94.258     |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                 | (23) | -2.456.474  | -523.513   |

|                                                |      |             |            |
|------------------------------------------------|------|-------------|------------|
| Leefbaarheid                                   | (24) | -717.821    | -261.388   |
| Andere rentelasten en soortgelijke opbrengsten | (25) | -20.724     | -2.424     |
| Rentelasten en soortgelijke kosten             | (26) | -3.167.048  | -3.244.685 |
| Saldo financiële baten en lasten               |      | -3.187.772  | -3.247.109 |
| Resultaat voor belastingen                     |      | 139.393.087 | 22.893.348 |
| Belastingen                                    | (27) | -2.299.061  | -3.570.110 |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                |      | 137.094.026 | 19.323.239 |

### 3. kasstroomoverzicht 2021

Het kasstroom overzicht is opgesteld volgens de directe methode.

|                                                         | ref: | 2021        | 2020        |
|---------------------------------------------------------|------|-------------|-------------|
|                                                         |      | €           | €           |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>          |      |             |             |
| <b>Operationele ontvangsten</b>                         |      |             |             |
| Huurontvangsten                                         | 12   | 23.062.297  | 23.536.485  |
| Vergoedingen                                            |      | 1.735.872   | 1.680.283   |
| Overheidsontvangsten                                    |      | -           | 21.280      |
| Overige bedrijfsontvangsten                             |      | 35.729      | 447.887     |
| Ontvangen interest                                      |      | 307.812     | 200.165     |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>                        |      | 25.141.710  | 25.886.100  |
| <b>Operationele uitgaven</b>                            |      |             |             |
| Lonen en salarissen personeel                           |      | -1.369.540  | -1.727.767  |
| Sociale lasten                                          |      | -890.615    | -903.609    |
| Pensioenen                                              |      | -340.277    | -377.400    |
| Onderhoudsuitgaven                                      |      | -5.994.232  | -5.237.689  |
| Overige bedrijfsuitgaven                                |      | -4.734.910  | -4.979.159  |
| Betaalde interest                                       |      | -3.621.544  | -3.353.695  |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat    |      | -7.192      | -8.330      |
| Verhuurderheffing                                       |      | -1.801.069  | -1.806.652  |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden |      | -53.912     | -126.783    |
| Vennootschapsbelasting                                  |      | -2.942.275  | -3.859.550  |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>                       |      | -21.755.566 | -22.380.634 |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>          |      | 3.386.144   | 3.505.466   |
| transporteren                                           |      | 3.386.144   | 3.505.466   |

| ref:                                                              | 2021       | 2020       |
|-------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                   | €          | €          |
| Transport                                                         | 3.386.144  | 3.505.466  |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                     |            |            |
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                     |            |            |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 1.731.301  | 1.879.000  |
| <b>MVA Uitgaande kasstroom</b>                                    |            |            |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden                    | -1.280.491 | -576.343   |
| Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden                  | -10.452    | -423.288   |
| Aankoop                                                           | -196.152   | -338.754   |
| Sloop uitgaven                                                    | -          | -4.084     |
| Investerings overig                                               | -219.986   | -82.310    |
| Externe kosten bij verkoop                                        | -43.083    | -55.197    |
| <b>Verwerving van materiële vaste activa</b>                      | -1.750.164 | -1.479.976 |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>                       | -18.863    | 399.024    |
| <b>FVA</b>                                                        |            |            |
| Ontvangsten verbindingen                                          | -          | 104.256    |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                     | -18.863    | 503.280    |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                    |            |            |
| <b>Financiering ingaande kasstromen</b>                           |            |            |
| Nieuwe te borgen leningen                                         | 1.139.678  | -          |
| <b>Financiering uitgaande kasstromen</b>                          |            |            |
| Aflossing geborgde leningen                                       | -5.294.372 | -4.429.010 |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                    | -4.154.694 | -4.429.010 |
|                                                                   | -787.413   | -420.264   |
| <b>Liquide middelen</b>                                           |            |            |
| Mutatie liquide middelen                                          | -787.413   | -420.264   |
| Liquide middelen per 1 januari                                    | 5.164.036  | 5.584.300  |
| Liquide middelen per 31 december                                  | 4.376.623  | 5.164.036  |

## 4. grondslagen voor waardering en resultaat

### **algemene toelichting**

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021.

Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

### **activiteiten**

Krijtland Wonen is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De activiteiten zijn voornamelijk gericht op de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten Vaals, Simpelveld en Gulpen-Wittern en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

### **vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister**

De statutaire vestigingsplaats van Krijtland Wonen is Simpelveld, de feitelijke vestigingsplaats is Pleistraat 13 te Simpelveld. Krijtland Wonen is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 14614646.

### **fusie**

Krijtland Wonen is op 1 januari 2021 door middel van een juridische fusie samengegaan met Woningstichting Simpelveld. Bij deze fusie was Krijtland Wonen de verkrijgende instelling en was laatstgenoemde corporatie de verdwijnende instelling. Ten gevolge van de fusie heeft Krijtland Wonen onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende instelling verkregen. De financiële gegevens van de gefuseerde instellingen zijn verwerkt als een samensmelting van belangen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten zijn samengevoegd per 1 januari 2021.

De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van de nieuwe organisatie zijn gebaseerd op de door beide instellingen toegepaste grondslagen. Waar voor posten een genarmoniseerde grondslag is gekozen, is dit verwerkt als een stelselwijziging en rechtstreeks in het beginvermogen van 1 januari 2021 gemuteerd.



De vergelijkende cijfers over 2020 zijn aangepast en op basis van de geharmoniseerde grondslagen. De effecten van de stelselwijziging in verband met de harmonisatie van grondslagen op het eigen vermogen per 1 januari 2021 zijn als volgt aan te geven:

|                                     | x €1.000    |
|-------------------------------------|-------------|
| Eigen vermogen per 31 december 2020 | 257.144.355 |
| Woningstichting Krijtland Wonen     | 167.304.770 |
| Woningstichting Sijpeveld           | 89.839.585  |
| Effecten harmonisatie               | 0           |

Als gevolg van de harmonisatie heeft een aanpassing plaatsgevonden in de wijze waarop de herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het ingebrachte vermogen van Woningstichting Krijtland wonen. Voor de fusie werd de herwaarderingsreserve bepaald op basis van het verschil van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie ten opzichte van de originele stichtingskosten minus afschrijvingen, zijnde de boekwaarde. Als gevolg van de fusie is bepaald dat de herwaarderingsreserve wordt bepaald zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de originele stichtingskosten (zo1:1der rekening te houden met eventuele afschrijvingen). Als gevolg van de harmonisatie zijn deze boekwaardes opnieuw bepaald, is de afschrijving teruggedraaid waardoor de herwaarderingsreserve daalt en de overige reserve stijgt voor het ingebrachte vermogen van Krijtland wonen. Dit betreft daarmee een verschuiving (harmonisatie) van €35.484.199 van de herwaarderingsreserve naar de overige reserve.

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Eigen vermogen per 1 januari 2021 | <u>257.144.335</u> |
|-----------------------------------|--------------------|

De volgende bedragen aan activa en passiva zijn door elk van de fusiepartners ingebracht per 1-1-2021 (gebaseerd op de geharmoniseerde grondslagen):

|                         | Krijtland Wonen<br>x €1.000 | Sijpeveld<br>x €1.000 |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Vastgoedbelegging       | € 220.391                   | €129.725              |
| Financiële vaste activa | € 600                       | € 0                   |
| Vlottende activa        | € 3.470                     | € 2.232               |
| <b>Totaal activa</b>    | <b>€ 131.958</b>            | <b>€ 131.958</b>      |
|                         |                             |                       |
| Eigen vermogen          | € 167.305                   | € 89.840              |
| Voorzieningen           | € 85                        | € 44                  |
| Langlopende schulden    | € 52.180                    | € 39.539              |
| Kortlopende schulden    | € 4.891                     | € 2.532               |
| <b>Totaal passiva</b>   | <b>€ 224.461</b>            | <b>€ 131.958</b>      |

### **oordelen en schattingen**

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Krijtland Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

### **verbonden partijen**

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Krijtland Wonen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

### **toelichting op het kasstroomoverzicht**

Het kasstroom overzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroom overzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voortvloeiende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

### **algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening**

De jaarrekening van Krijtland Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RtiV). In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### **presentatiewijziging**

In 2021 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

## 5. grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### **algemeen**

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

### **vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

### **materiële vaste activa**

#### **algemene uitgangspunten**

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of verwachte lagere opbrengstwaarde.

#### **verkrijgings- of vervaardigingsprijs**

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

## **vastgoedbeleggingen**

### **algemene uitgangspunten**

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

### **verkrijgings- of vervaardigingsprijs**

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.



## DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

### verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpen de verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuw gebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

### **typering**

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het in 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Krijtland Wonen als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Krijtland Wonen voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

### **kwalificatie**

Krijtland Wonen richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat.

### **waarderingsgrondslag**

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). Krijtland Wonen waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021').

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Krijtland Wonen past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

### complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Krijtland Wonen maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

### waarderingmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponen. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurlaast geschiedt bij mutatie. Bij uitponen is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- **Prijsinflatie** ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuurlaast, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- **Loonstijging** als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- **Bouwkostenstijging** vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- **Leegwaardestijging** is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitponscenario.

Krijtland Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Krijtland Wonen de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek de onderstaande standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Krijtland Wonen opereert.

| Vrijheidsgraad                               | Uitgangspunt handboek                           | Aanpassing Krijtland Wonen                                                                          | Parameter handboek | Bandbreedte Krijtland Wonen |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Markthuur(stijging)                          | Prijsinflatie                                   | Markthuren op basis van markthuurreferenties. Markthuurstijging conform basisversie                 | 0%                 | 0%                          |
| Exit Yield                                   | Modelmatig bepaald                              | De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties                        | 5,27%              | 5,27%                       |
| Leegwaarde                                   | WOZ-waarde                                      | De leegwaarde is vastgesteld door taxateur op comparatieve wijze op basis van referentietransacties | € 120.951          | € 177.794                   |
| Leegwaardestijging                           | Normering naar provincie of naar 4 grote steden | Conform basisversie                                                                                 | 6,25%              | 6,25%                       |
| Disconteringsvoet uitponden/ doorexploiteren | Modelmatig vastgesteld                          | Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties.                        | 6,9%               | 5,5%                        |
| Onderhoud                                    | Op basis van afgelopen 5 jaar                   | Grotendeels op basis van basisversie                                                                | 6,1%               | 6,8%                        |
| Mutatie- en verkoopkans                      | Normbedrag per type verhuureenheid              | Normbedrag per type eenheid (VTW-norm)                                                              | € 1.117            | € 1.117                     |

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

#### leegwaarde

De leegwaarde is door de taxateur aangepast op basis van referentietransacties. Voorgaand jaar vond dit plaats op basis van de WOZ-waarde. Deze schattingswijziging in methode van bepaling van de leegwaarde heeft een positief effect op de marktwaarde van EUR 87, 7 miljoen in 2021.

#### disconteringsvoet

De disconteringsvoet is door de taxateur aangepast op basis van referentietransacties.

#### mutatie- en verkoopkans

Door de taxateur is een beoordeling gemaakt van de mutatie- en verkoopkans op basis van complexkarakteristieken.

#### gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2021 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. De twee daaropvolgende jaren zal volstaan worden met een taxatie-update over de volledige portefeuille.

#### mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-enverliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

#### herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

**bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)**

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Krijtland Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Krijtland Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Krijtland Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 78% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Krijtland Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a) Dit betreft de begrote kosten volgens de definitie gehanteerd in de post 'Lasten' onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.
  - b) De gemiddelde onderhoudsnorm is gebaseerd op de posten van de meerjarenbegroting.
  - c) De onderhoudslasten betreffende de marktconforme benadering waarmee gerekend wordt in de marktwaarde worden hiermee omschreven.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in deresultatenrekening. Krijtland Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a) Dit betreft de kosten volgens de definitie gehanteerd in de post 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.
  - b) De beheerlasten betreffende de marktconforme benadering waarmee gerekend wordt in de marktwaarde worden hiermee omschreven.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

|                                              | 2021    | 2020    |
|----------------------------------------------|---------|---------|
| Streefhuur (%van de maximaal redelijke huur) | 78%     | 79%     |
| Onderhoudsnorm                               | € 1.965 | € 2.128 |
| Beheerlasten                                 | € 1.078 | € 1.155 |
| Verhuurderheffing                            | 0,526%  | 0,562%  |
| Discontovoet                                 | 5,5%    | 7,76%   |

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV.

Krijtland Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

### **vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

#### **typering**

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

#### **waarderingsgrondslag**

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

### **financiële vaste activa**

#### **latente belastingvordering(en)**

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

### **voorraden**

#### **vastgoed bestemd voor de verkoop**

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere brengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden hun huidige staat te brengen.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurrantheid van de voorraden.



### **Voorraden**

De voorraden grond- en bulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs bestaat uit alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging alsmede de gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, de onderhoudsafdeling en interne logistiek.

De lagere opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

### **vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de gemortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### **liquide middelen**

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

### **eigen vermogen**

#### **Herwaarderingsreserve**

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de [verkrijgings- of vervaardigingsprijs/ boekwaarde rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen].

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

## voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijdswaarde van geld materieel is.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

### Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

### Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

### Overige voorzieningen

Vanaf 1 januari 2010 hebben werknemers op grond van de CAO Woondiensten recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Dit leidt ertoe dat Krijtland Wonen een in rechte afdwingbare verplichting ten opzichte van haar werknemers heeft. Aangezien de precieze omvang van deze verplichting en het moment waarop deze verplichting afgewikkeld wordt onzeker zijn, dient deze verplichting in de jaarrekening als voorziening verantwoord te worden.

### **langlopende schulden**

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

### **kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/ vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

## 6. grondslagen voor bepaling van het resultaat

### algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Krijtland Wonen naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Krijtland Wonen. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

#### Bedrijfsopbrengsten

##### Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

### huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2021 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2021 10% voor alle inkomens. De kale huur van een sociale sectorwoning gaat dit jaar dus niet omhoog. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 2,4% (inflatie 2021 van 1% + 1,4%).

### opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### bedrijfslasten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten/ kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten/ kosten verantwoord.

### lasten onderhoudsactiviteiten

Op deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

## **lonen en salarissen en sociale- en pensioenlasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Krijtland Wonen heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

## **overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- verhuurderheffing;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

## **afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille**

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

## **netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de boekwaarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

## **waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Oit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

## **netto resultaat overige activiteiten**

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten/ kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten/ kosten (geactiveerde productie eigen bedrijf) verantwoord.

## **overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

## **leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

## **financiële baten en lasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

## personeel

Lonen, salarissen, pensioen- en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en verliesrekening

voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

De lonen, salarissen, pensioen- en sociale lasten worden aan de activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

### pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Krijtland Wonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- \* Er is sprake van een middelloonregeling.
- \* Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- \* De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- \* De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- \* Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden.

Het bestuur van het pensioenfonds beslist

evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,8%.

SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.



## **belastingen over de winst of het verlies**

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

## **toerekening baten en lasten**

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruikt gemaakt van een kostenverdeelstaat (voor de niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten). Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de verhouding huursom Daeb en Niet-Daeb.

## 7. financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van Krijtland Wonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voorzover er een materieel verband met het belegde/ gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/ beleggingenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Krijtland Wonen maakt geen gebruik van financiële instrumenten ter afdekking van inherente risico's.

### **valutarisico**

Krijtland Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

### **renterisico**

Krijtland Wonen loopt geen renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende - en kortlopende schulden (met name schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Krijtland Wonen geen risico (Krijtland Wonen maakt hier geen gebruik van) ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Krijtland Wonen risico over de marktwaaarde.

Krijtland Wonen maakt geen gebruik van financiële derivaten.

### **kredietrisico**

Krijtland Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Krijtland Wonen maakt gebruik van meerdere financiële instellingen teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Limieten met betrekking tot kredietfaciliteiten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving ervan wordt voortdurend gemonitord. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

### **liquiditeitsrisico**

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat Krijtland Wonen loopt per balansdatum zijn als volgt:  
Krijtland Wonen maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken.  
Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Inzicht in kasstroom projecties en gevoeligheid voor rentedalingen en de verplichtingen richting Aw (voormalige CFV). De corporaties hebben een meldingsplicht bij het Aw indien niet langer meer wordt voldaan aan de 2%-liquiditeitsbuffer (zie pag. 18 beleidsregels CFV dd 19/11/2013).

## 8. grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## 9. grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/NIET-DAEB

### Uitgangspunten

Krijtland Wonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Nieuwedael zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Nieuwedael een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekeningen kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het in 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekeningen kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

| Grondslag voor scheiding                                                                                                                                                                                        | Posten in gescheiden verantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p> | <p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vastgoed in exploitatie</li> <li>- Vastgoed bestemd voor verkoop</li> <li>- Vastgoed in ontwikkeling</li> <li>- Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings</li> </ul> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> <li>- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li> <li>- Verhuurdersheffing</li> <li>- Desinvesteringskasstromen</li> <li>- Investeringskasstromen</li> </ul> |
| <p>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</p>                                           | <p>Balans:</p> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten servicecontracten</li> <li>- Overheidsbijdragen</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten</li> <li>- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</li> <li>- Kosten omtrent leefbaarheid</li> <li>- Overige activiteiten</li> <li>- Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille</li> </ul> <p>Kasstroom overzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgaven servicecontracten</li> <li>- Overige activiteiten</li> <li>- Onderhoudsuitgaven</li> <li>- Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie</li> <li>- Investeringskasstromen in vastgoed in exploitatie</li> </ul>              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW- borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</p>                                                                                                 | <p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vastgoed in exploitatie</li> <li>- Deelnemingen</li> <li>- Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen</li> <li>- Liquide middelen</li> <li>- Schulden kredietinstellingen</li> <li>- Schulden overheid</li> <li>- Overige schulden</li> </ul> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</li> <li>- Rentelasten en soortgelijke kosten</li> <li>- Resultaat uit deelnemingen</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangen en betaalde interest</li> <li>- Ontvangsten en uitgaven deelnemingen</li> <li>- Financieringskasstroom leningen</li> </ul> |
| <p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Krijtland Wonen op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB</p> <p>De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 3196/95</p> | <p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overige vorderingen</li> <li>- Overige voorzieningen</li> <li>- Overige schulden en overlopende passiva</li> <li>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</li> </ul> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li> <li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li> <li>- Overige organisatiekosten:</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personeelsuitgaven</li> <li>- Overige indirecte bedrijfsuitgaven</li> </ul>                                                                                                                                 |

Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

## 10. toelichting op de balans per 31 december 2021

### activa

#### vaste activa

##### 1. vastgoedbeleggingen

Voor de als zekerheid voor leningen verbonden materiële vaste activa wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

De onroerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2021 verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De verzekering is gebaseerd op de herbouwwaarde, onderverzekering is niet van toepassing. De laatste wijziging van de verzekerde som heeft plaatsgevonden per 1 januari 2021. Op de betreffende polissen is de indexclausule van toepassing, zodat de verzekerde som op de premieervaldatum automatisch wordt aangepast aan de gewijzigde herbouwkosten.

In de post Daeb-vastgoed in exploitatie zijn 3.196 woningen en 19 niet-woningen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum 1-1-2021) van deze eenheden bedraagt € 396,1 miljoen (2020: € 362,4 miljoen).

In de post Niet-Daeb-vastgoed in exploitatie zijn 95 woningen, 10 niet-woningen en 470 parkeergelegenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum 1-1-2021) van deze eenheden bedraagt € 25,3 miljoen (2020: € 23,6 miljoen).

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

|                                                    | DAEB vastgoed in exploitatie |                    | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie |                   |
|----------------------------------------------------|------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------|
|                                                    | 2021                         | 2020               | 2021                              | 2020              |
|                                                    | €                            | €                  | €                                 | €                 |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs   | 185.670.621                  | 185.688.677        | 26.934.743                        | 27.084.048        |
| Herwaardering                                      | 151.640.135                  | 137.265.031        | 2.344.214                         | 1.620.307         |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | -13.122.019                  | -13.738.671        | -5.035.852                        | -5.230.020        |
| Stand per 1 januari                                | <u>324.188.737</u>           | <u>309.215.037</u> | <u>24.243.105</u>                 | <u>23.474.335</u> |



|                                                         | 2021               | 2020               | 2021              | 2020              |
|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
|                                                         | €                  | €                  | €                 | €                 |
| Mutaties                                                |                    |                    |                   |                   |
| Investerings                                            | 423.106            | 526.381            | 597               | 10.075            |
| Desinvesteringen (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) | -329.145           | -544.438           | -                 | -159.380          |
| Afschrijving desinvesteringen                           | 253.755            | 309.661            | -                 | 205.009           |
| Herwaardering desinvesteringen                          | -898.311           | -1.070.926         | -                 | -45.630           |
| Herwaarderingen                                         | 123.984.101        | 14.375.104         | 3.760.513         | 723.907           |
| Overige waardeveranderingen                             | 4.239.182          | 1.505.942          | 2.137.731         | 34.790            |
| Herclassificaties                                       | -267.828           | -                  | 267.828           | -                 |
| Overboekingen naar voorraden                            | -                  | -128.027           | -                 | -                 |
| Totaal mutaties 2021                                    | <u>127.404.860</u> | <u>14.973.697</u>  | <u>6.166.669</u>  | <u>768.771</u>    |
| Boekwaarde per 31 december                              | 185.764.581        | 185.670.621        | 26.935.340        | 26.934.743        |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs        |                    |                    |                   |                   |
| Herwaarderingen                                         | 274.725.925        | 151.640.135        | 6.104.727         | 2.344.214         |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen      | <u>-8.896.910</u>  | <u>-13.122.019</u> | <u>-2.630.293</u> | <u>-5.035.852</u> |
|                                                         | <u>451.593.596</u> | <u>324.188.737</u> | <u>30.409.774</u> | <u>24.243.105</u> |

De marktwaarde in verhuurde staat van Krijtland Wonen is in 2021 met ruim 38% gestegen. Deze stijging heeft te maken met een aantal factoren, te weten;

In 2021 is, mede door de fusie, gekozen met een nieuwe taxateur (Capital Value) een overeenkomst aan te gaan voor het berekenen van de marktwaarde. Capital Value is marktleider en specialist in de Nederlandse woningbeleggingsmarkt. Zij bezitten over de beste en meest accurate marktkennis door transacties en taxaties van duizenden wooncomplexen over geheel Nederland.

Landelijk zijn de woningprijzen in 2021 met 21,4% gestegen. Regionaal zijn de woningprijzen met 15,2% gestegen.

Capital Value hanteert vrijheidsgraden (markthuur, leegwaarde, exit yield, discoteringsvoet) op basis van referenties.

De Verhuurderheffing is vanaf 2023 niet meer opgenomen in de marktwaarde.

## verschillenanalyse marktwaarde 2021-2020

De marktwaarde per ultimo 2021 is ten opzichte van de marktwaarde ultimo 2020 met 38% gestegen. Deze stijging wordt veroorzaakt door een combinatie van een aantal factoren:

- Wisseling van de taxateur.  
Bij de fusie zijn we overgestapt van een regionaal opererende taxateur naar een landelijk opererende taxateur.
- Wisseling van systeem.  
Door de wisseling van taxateur is ook het model voor het berekenen van de marktwaarde gewisseld. Vóór de fusie werd gewerkt met twee verschillende taxatiemodules, te weten FMP en FLUX. Vanaf de fusie wordt gewerkt met TMS. Door beide wisselingen is een kwaliteitsslag gemaakt. Dit vertaalt zich in een positieve waardeverandering van de marktwaarde.
- Vóór de fusie werd door Krijtland Wonen en Woningstichting Simpelveld jaarlijks 1/3<sup>o</sup> deel van haar bezit getaxeerd. Het resterende 2/3<sup>o</sup> deel werd door middel van een markttechnische update getaxeerd. In 2021 heeft er een volledige taxatie van het hele bezit plaatsgevonden.
- Landelijk zijn de woningprijzen met 21,4% gestegen. In de regio Zuid-Limburg is de stijging ten opzichte van kwartaal 4 - 2020 15,2%. Het aantal te koop staande woningen is gedaald met 33,4% en de gemiddelde verkooptijd bedraagt 23 dagen.

#### Verschillenanalyse - Verloopstaat Marktwaarde 2021-2020

x€1.000

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Marktwaarde per 31-12-2020 | € 348.400 |
|----------------------------|-----------|

#### **Mutaties vastgoedgegevens**

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| - Voorraadmutaties | -/- € 896 |
| - Huren            | -/- € 497 |
| - WOZ-waarde       | € 2.944   |
| - Overige          | -/- € 100 |

#### **Methodische wijzigingen handboek (HB) en software:**

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| - Wijziging mutatiekans HB                 | € 8.539     |
| - Wijziging verhoging overdrachtskosten HB | -/-€ 19.129 |
| - Overige                                  | € 18        |

#### **Parameterwijzigingen handboek**

|                     |          |
|---------------------|----------|
| - Markthuur         | -/-€ 703 |
| - Disconteringsvoet | € 8.698  |

#### **Parameterwijzigingen als gevolg van marktontwikkelingen**

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| - Leegwaarde        | € 87.763     |
| - Disconteringsvoet | € 76.107     |
| - Exit Yield        | -/- € 25.983 |
| - Verhuurderheffing | € 6.417      |
| - Overige           | -/- € 9.578  |

Marktwaarde per 31-12-2021

**beleidswaarde**

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 297.036.365 (2020: € 170.765.798)

**uitgangspunten beleidswaarde**

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

| Stap                                   | Effect op marktwaarde 2021 (1) |             | Effect op marktwaarde 2020 |             |
|----------------------------------------|--------------------------------|-------------|----------------------------|-------------|
|                                        | x € 1.000.000                  | In % r.w.   | x € 1.000.000              | In % r.w.   |
| Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat | 482.003.371                    | 100 %       | 348.431.841                | 100 %       |
| Stap 1: beschikbaarheid                | 61.522.656                     | 12 %        | -14.423.867                | -4 %        |
| Stap 2: betaalbaarheid                 | -151.532.879                   | -31 %       | -90.970.283                | -26 %       |
| Stap 3: kwaliteit                      | -50.454.047                    | -10 %       | -49.305.510                | -14 %       |
| Stap 4: beheer                         | -44.502.736                    | -9 %        | -22.966.383                | -7 %        |
| Beleidswaarde                          | <u>297.036.365</u>             | <u>62 %</u> | <u>170.765.798</u>         | <u>49 %</u> |

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 626 per maand, zijnde 77% van de maximaal redelijke huur;
- voor meergezinswoningen: € 545 per maand, zijnde 80% van de maximaal redelijke huur.

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 1.965 per verhuureenheid per jaar (2020: € 2.128);
- voor meergezinswoningen: € 1.965 per verhuureenheid per jaar (2020: € 2.128).

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 1.078 per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.155);
- voor meergezinswoningen: € 1.078 per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.155).

**Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde**

In onderstaande tabellen wordt weergegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

| Parameters           | Gehanteerd in beleidswaarde | stel mogelijke afwijkingen | Effect op beleidswaarde |           |
|----------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------|
|                      |                             |                            | X € 1.000               | In % b.w. |
| Disconteringsvoet    | 6,57%                       | +/- 0,5 %                  | -28.938                 | -/- 9,74% |
| Streefhuur per maand | € 575                       | +/- € 25                   | 18.811                  | +/- 6,33% |
| Streefhuur per maand | € 575                       | -/- € 25                   | -19.809                 | -/- 6,67% |
| Lasten onderhoud     | € 1.965                     | +/- € 100                  | -11.900                 | -/- 4,01% |
| Lasten beheer        | € 1.078                     | +/- € 100                  | -11.787                 | -/- 3,97% |

**vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

|                                                  | 2021    | 2020      |
|--------------------------------------------------|---------|-----------|
|                                                  | €       | €         |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 856.902 | 1.289.932 |

**Mutaties**

|                        |           |          |
|------------------------|-----------|----------|
| Investeringsen         | 1.799.230 | 537.663  |
| Waarderingsverschillen | -         | -970.693 |
| Totaal mutaties        | 1.799.230 | -433.030 |

**Boekwaarde per 31 december**

|                                                    |           |           |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs   | 2.656.132 | 1.827.595 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | -         | -970.693  |
|                                                    | 2.656.132 | 856.902   |

**grondposities (onderdeel vastgoed in ontwikkeling)****Grondposities**

De post 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' bevat een drietal strategische aankopen, t.w.:

- Vaals fase II: € 296.063,- (groot 1.334 m2);
- Vijlen fase II: € 134.262,- (groot 2.423 m2);
- Simpelveld, Grachtstraat € 177.000 (groot 1.125 m2).

**2. materiële vaste activa**

## Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

|                                                    | Bedrijfs-<br>gebouwen<br>en terreinen | Vervoers-<br>middelen | Onroerende en<br>roerende zaken<br>ten dienste van<br>de exploitatie | Totaal            |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                    | €                                     | €                     | €                                                                    | €                 |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs   | 2.588.701                             | 71.777                | 506.172                                                              | 3.166.650         |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | -1.802.607                            | -34.279               | -324.914                                                             | -2.161.800        |
| Herrekende stand per 1 januari                     | <u>786.094</u>                        | <u>37.498</u>         | <u>181.258</u>                                                       | <u>1.004.850</u>  |
| <b>Mutaties</b>                                    |                                       |                       |                                                                      |                   |
| Investeringen                                      | 13.786                                | 93.409                | 108.211                                                              | 215.406           |
| Afschrijvingen                                     | <u>-71.257</u>                        | <u>-14.323</u>        | <u>-54.146</u>                                                       | <u>-139.726</u>   |
| Totaal mutaties 2021                               | <u>57.471</u>                         | <u>79.086</u>         | <u>54.065</u>                                                        | <u>75.680</u>     |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>                  |                                       |                       |                                                                      |                   |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs   | 2.602.487                             | 165.186               | 116.584                                                              | 3.382.056         |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | <u>-1.873.864</u>                     | <u>-48.602</u>        | <u>-379.060</u>                                                      | <u>-2.301.526</u> |
|                                                    | <u>728.623</u>                        | <u>116.584</u>        | <u>235.323</u>                                                       | <u>1.080.530</u>  |

**overige waardeveranderingen**

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond: geen afschrijving;
- Opstal: lineair, 25 jaar;
- Installaties: lineair, 25 jaar;
- Inventaris: lineair 3-5 jaar;
- Automatisering: lineair, 3-5 jaar;
- Vervoermiddelen: lineair, 5 jaar;

**3. financiële vaste activa**

|                                       | 31-12-2021                                    | 31-12-2020                                    |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|                                       | €                                             | €                                             |
| <b>Latente belastingvordering(en)</b> |                                               |                                               |
| Latente belastingvorderingen          | 1.106.955                                     | 599.841                                       |
|                                       | Opgenomen<br>onder financiële<br>vaste activa | Opgenomen<br>onder financiële<br>vaste activa |
|                                       | €                                             | €                                             |
| Latentie leningenportefeuille         | 51.910                                        | 72.605                                        |
| Latentie afschrijvingen               | 832.099                                       | 527.236                                       |
| Latentie Vestia deal                  | 222.946                                       | -                                             |
|                                       | 1.106.955                                     | 599.841                                       |

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,46% en hebben een gemiddelde looptijd van 15 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 1,2 miljoen. De post heeft met name betrekking op langlopende leningen, afschrijvingen en de volkshuisvestelijke bijdrage van Vestia.



**4. voorraden**

|                                         | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
|                                         | €          | €          |
| <b>Vastgoed bestemd voor de verkoop</b> |            |            |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop        | -          | 128.027    |
|                                         |            |            |
| <b>Overige voorraden</b>                |            |            |
| Voorraad magazijn                       | 25.188     | 24.738     |

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs dan wel lagere marktwaarde voor zover nodig onder aftrek van een voorziening voor incourantheid.

**5. overige vorderingen**

Alle vorderingen, met uitzondering van de hieronder genoemde vorderingen, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

|                            | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|----------------------------|------------|------------|
|                            | €          | €          |
| <b>Huurdebiteuren</b>      |            |            |
| Huurdebiteuren             | 157.772    | 156.892    |
| Voorziening huurdebiteuren | -26.065    | -6.394     |
|                            | 131.707    | 150.498    |
|                            | 131.707    | 150.498    |
| <b>Overige vorderingen</b> |            |            |
| Overige vorderingen        | 1.819      | 10.404     |
| <b>Overlopende activa</b>  |            |            |
| Overige overlopende activa | 1.993      | 54.155     |

**6. liquide middelen**

|                 |           |           |
|-----------------|-----------|-----------|
| Rabobank        | 1.039.936 | 950.629   |
| ING Bank N.V.   | 1.686.214 | 3.214.001 |
| Spaarrekeningen | 1.650.473 | 999.375   |
| Kas             | -         | 31        |
|                 | 4.376.623 | 5.164.036 |

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2021 aanwezige liquide middelen staan Krijtland Wonen ter vrije beschikking

**passiva****7. eigen vermogen**

In de statuten zijn geen passages opgenomen ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen. Wel is in de statuten opgenomen dat bij ontbinding het vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.

**Herwaarderingsreserve**

|                                                  | 2021        | 2020        |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                  | €           | €           |
| Stand per 1 januari                              | 153.984.349 | 175.470.765 |
| Vrijval HWR ivm verkoop                          | -1.023.923  | -1.116.555  |
| Correctie voorgaande jaren                       | -           | -35.484.199 |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering verslagjaar | 127.870.226 | 15.114.338  |
| Stand per 31 december                            | 280.830.652 | 153.984.349 |

**Overige reserves**

|                                                  |              |             |
|--------------------------------------------------|--------------|-------------|
| Stand per 1 januari                              | 103.159.986  | 62.350.331  |
| Correctie voorgaande jaren                       | -            | 35.484.199  |
| Resultaatbestemming boekjaar                     | 137.094.026  | 19.323.239  |
| Vrijval HWR ivm verkoop                          | 1.023.923    | 1.116.555   |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering verslagjaar | -127.870.226 | -15.114.338 |
| Stand per 31 december                            | 113.407.709  | 103.159.986 |

**Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020**

De jaarrekening 2020 van Stichting Krijtland Wonen is vastgesteld in de RvC-vergadering welke gehouden is op 14 juni 2021. De bestemming van het resultaat conform de jaarrekening is vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

**Bestemming van het resultaat 2021**

De Directeur-bestuurder stelt voor om het volledige resultaat ad € 137.094.026,- over 2021 toe te voegen aan het eigen vermogen. Vooruitlopend op de vaststelling is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

**8. voorzieningen**

|                                                        | 31-12-2021                  | 31-12-2020                  |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                                        | €                           | €                           |
| <b>Onrendabele investeringen en herstructureringen</b> |                             |                             |
| Voorz. huurw. in ontwikk.                              | -                           | 24.721                      |
|                                                        | <u>                    </u> | <u>                    </u> |

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betrof het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen (project Hoek Bosstraat/ Von Clermontplein te Vaals).

**Overige voorzieningen**

|                     |                             |                             |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Loopbaanbudget      | 93.098                      | 93.147                      |
| Overige voorziening | 25.354                      | 18.041                      |
|                     | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
|                     | 118.452                     | 111.188                     |
|                     | <u>                    </u> | <u>                    </u> |

**9. langlopende schulden**

|                                             | 31-12-2021                  | Aflossings-<br>verplichting<br>2022 | Resterende<br>looptijd > 1 jaar<br>en < 5 jaar | Resterende<br>looptijd > 5 jaar |
|---------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|
|                                             | €                           | €                                   | €                                              | €                               |
| Schulden aan overheid                       | 789.887                     | 54.152                              | -                                              | 735.735                         |
| Schulden/ leningen krediet-<br>instellingen | 91.264.071                  | 4.330.028                           | 4.664.881                                      | 82.269.162                      |
|                                             | <u>                    </u> | <u>                    </u>         | <u>                    </u>                    | <u>                    </u>     |
|                                             | 92.053.958                  | 4.384.180                           | 4.664.881                                      | 83.004.897                      |
|                                             | <u>                    </u> | <u>                    </u>         | <u>                    </u>                    | <u>                    </u>     |

Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,31% (2020: 3,33%).

De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden. Het gehele schuldrestant ultimo 2021 is door het WSW geborgd.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt € 124.699.000,-. De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

**Schulden aan overheid**

|                                                       | 2021    | 2020    |
|-------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                       | €       | €       |
| <b>Schulden/ leningen gemeenten</b>                   |         |         |
| Stand per 1 januari                                   | 842.299 | 893.027 |
| Aflossing                                             | -52.412 | -50.728 |
| Stand per 31 december                                 | 789.887 | 842.299 |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar                | -54.152 | -52.412 |
| Langlopend deel per 31 december                       | 735.735 | 789.887 |
| Dit betreffen leningen van de Gemeente Gulpen-Wittem. |         |         |

**Schulden aan kredietinstellingen****Leningen kredietinstellingen**

|                                        |             |            |
|----------------------------------------|-------------|------------|
| Stand per 1 januari                    | 93.690.752  | 98.222.277 |
| Opgenomen gelden                       | 1.099.860 - |            |
| Agio                                   | 1.770.709   |            |
| Aflossing                              | -5.297.250  | -4.531.525 |
| Stand per 31 december                  | 91.264.071  | 93.690.752 |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar | -4.330.028  | -5.297.250 |
| Langlopend deel per 31 december        | 86.934.043  | 88.393.502 |

In 2021 heeft Krijtland Wonen besloten om een bijdrage te leveren aan de structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het afsluiten van een nieuwe door WSW geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage. Voor Krijtland Wonen betekende dit een ontvangst van een hoofdsom ad € 1.139.678 en een Volkshuisvestelijke bijdrage ad € 1.770.709. Per saldo betaalt Krijtland Wonen jaarlijks € 55.388 aan rente voor deze leningruil

**10. kortlopende schulden**

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

|                                                                               | 31-12-2021       | 31-12-2020       |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                               | €                | €                |
| <b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>                          |                  |                  |
| Schulden aan overheid                                                         | 54.152           | 52.412           |
| Schulden/ leningen kredietinstellingen                                        | 4.330.028        | 5.297.250        |
|                                                                               | <u>4.384.180</u> | <u>5.349.662</u> |
| <b>Schulden aan leveranciers</b>                                              |                  |                  |
| Crediteuren                                                                   | 1.127.350        | 773.463          |
| Aangegane verplichting planmatig onderhoud                                    | 186.351          | 172.516          |
|                                                                               | <u>1.313.701</u> | <u>945.979</u>   |
| <b>Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen</b> |                  |                  |
| Vennootschapsbelasting voorgaande jaren                                       | 846.482          | 971.482          |
| Omzetbelasting                                                                | 369.561          | 271.433          |
| Loonheffing                                                                   | 160.995          | 136.773          |
| Sociale lasten                                                                | 33.001           | 21.189           |
|                                                                               | <u>1.410.039</u> | <u>1.400.877</u> |
| <b>Schulden terzake van pensioenen</b>                                        |                  |                  |
| Schulden terzake van pensioenen                                               | <u>32.842</u>    | <u>23.236</u>    |
| <b>Overige schulden</b>                                                       |                  |                  |
| Overige schulden                                                              | <u>58.609</u>    | <u>-</u>         |

|                                           | 31-12-2021       | 31-12-2020       |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                           | €                | €                |
| <b>Overlopende passiva</b>                |                  |                  |
| Accountants- en taxatiekosten             | 265.471          | 306.022          |
| Diversen                                  | -                | 2                |
| Vooruitontvangen huur                     | 198.476          | 238.961          |
| Niet vervallen rente langlopende schulden | 1.506.624        | 1.539.716        |
| Vooruitontvangen ziektekostenpremie       | 5.709            | 5.544            |
| Afrekening bijzondere voorzieningen       | 182.075          | 151.661          |
|                                           | <u>2.158.355</u> | <u>2.241.905</u> |

In de post 'Diversen' is € 1.506.624,- (2020: € 1.539.715,-) opgenomen aan transitorische rente van de leningportefeuille.

## **niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen**

### **voorwaardelijke verplichtingen**

#### **wet ketenaansprakelijkheid**

Stichting Krijtland Wonen kwalificeert als eigenbouwer. Uit dien hoofde is er een voorwaardelijke verplichting op basis van de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de uitbetaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk respectievelijk inlenen van arbeidskrachten.

#### **waarborgfonds sociale woningbouw**

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Krijtland Wonen een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van Krijtland Wonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,041% (€ 58.648) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 2,4 miljoen per 31 december 2021.



**11 toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021****Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

|                                         | 2021                     | 2020                     |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                         | €                        | €                        |
| <b>11. Huuropbrengsten</b>              |                          |                          |
| Daeb-vastgoed                           | 21.266.542               | 21.212.448               |
| Niet-Daeb-vastgoed                      | 1.099.090                | 1.121.615                |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen   | 1.457.309                | 1.422.524                |
|                                         | <u>23.822.941</u>        | <u>23.756.587</u>        |
| Huurderving wegens leegstand            | -584.794                 | -437.628                 |
| Huurderving wegens oninbaarheid         | -19.164                  | -14.801                  |
| Mutatie voorziening dubieuze debiteuren | -43.525                  | -4.745                   |
|                                         | <u>23.175.458</u>        | <u>23.299.413</u>        |
|                                         | <u><u>23.175.458</u></u> | <u><u>23.299.413</u></u> |
| Gemeente Vaals                          | 10.423.344               | 10.492.947               |
| Gemeente Gulpen-Wittem                  | 3.671.150                | 3.663.752                |
| Gemeente Simpelveld                     | 9.080.964                | 9.142.714                |
|                                         | <u>23.175.458</u>        | <u>23.299.413</u>        |
|                                         | <u><u>23.175.458</u></u> | <u><u>23.299.413</u></u> |

De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:

|                          | 2021              | 2020              |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Woningen                 | 21.783.598        | 21.900.470        |
| Bedrijfsonroerend goed   | 326.659           | 327.477           |
| Maatschappelijk vastgoed | 843.289           | 842.757           |
| Parkeergelegenheid       | 221.912           | 228.709           |
|                          | <u>23.175.458</u> | <u>23.299.413</u> |

|  | 2021 | 2020 |
|--|------|------|
|  | €    | €    |

**12. Opbrengsten servicecontracten**

|                                          |                  |                  |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Overige goederen, leveringen en diensten | 1.890.841        | 1.945.815        |
| Vergoedingsderving wegens leegstand      | -24.359          | -17.999          |
| Vergoedingsderving wegens oninbaarheid   | -1.032           | -996             |
| Af te rekenen servicekosten              | -174.962         | -110.806         |
|                                          | <u>1.690.488</u> | <u>1.816.014</u> |

De opbrengsten servicecontracten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

|  | 2021 | 2020 |
|--|------|------|
|  | €    | €    |

**13. Lasten servicecontracten**

|                         |                  |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Stook- en servicekosten | 744.474          | 820.733          |
| Kosten elektra          | 208.925          | 355.528          |
| Kosten schoonmaak       | 294.723          | 262.612          |
| Waterverbruik           | 101.225          | 8.003            |
| Kosten onderhoud        | 356.185          | 324.011          |
|                         | <u>1.705.532</u> | <u>1.770.887</u> |

**14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

|                                        |                  |                  |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Toegerekende personeelskosten          | 1.366.799        | 1.513.274        |
| Toegerekende overige organisatiekosten | 1.008.007        | 885.829          |
| Toegerekende afschrijvingen            | 20.222           | 41.942           |
|                                        | <u>2.395.028</u> | <u>2.441.045</u> |

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde veELeelsleutels zoals deze in paragraaf 6 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

**Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten**

|                          | 2021             | 2020             |
|--------------------------|------------------|------------------|
|                          | €                | €                |
| Lonen en salarissen      | 2.053.306        | 2.074.315        |
| Pensioenlasten           | 232.119          | 252.030          |
| Sociale lasten           | 298.003          | 306.686          |
| Overige personeelskosten | 163.092          | 10.100           |
|                          | <u>2.746.520</u> | <u>2.643.131</u> |

**Toerekening personeelskosten**

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 33 werknemers in dienst (2020: 29). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: -).

|                            | 2021         | 2020         |
|----------------------------|--------------|--------------|
| <b>Onderverdeeld naar:</b> |              |              |
| Directie                   | 1,00         | 1,00         |
| Staf                       | 0,78         | -            |
| wBedrijfsvoering           | 3,78         | 4,78         |
| Vastgoed                   | 7,89         | 7,89         |
| Klant & Wonen              | 19,27        | 14,83        |
|                            | <u>32,72</u> | <u>28,50</u> |

2021

2020

€

€

**Toerekening afschrijvingskosten**

|                                              |         |         |
|----------------------------------------------|---------|---------|
| Afschrijvingen bedrijfsgebouwen              | 71.257  | 96.797  |
| Afschrijvingen vervoersmiddelen              | 14.323  | 3.274   |
| Afschrijvingen andere vaste bedrijfsmiddelen | 54.146  | 42.227  |
| Toe te rekenen afschrijvingskosten           | 139.726 | 142.298 |

## Afschrijvingskosten toegerekend aan

|                                                                    |         |         |
|--------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| - Lasten verhuur en beheeractiviteiten                             | 71.814  | 61.069  |
| - Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | 30.438  | 59.146  |
| - Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 661     | 1.953   |
| - Overige organisatiekosten                                        | 13.418  | 12.414  |
| - Leefbaarheid                                                     | 23.395  | 7.716   |
| Totaal toegerekende afschrijvingskosten                            | 139.726 | 142.298 |

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2020: idem).  
Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

2021

2020

%

%

|                                                                    |        |        |
|--------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| - Lasten verhuur en beheeractiviteiten                             | 51,40  | 42,90  |
| - Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | 21,80  | 41,60  |
| - Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 0,50   | 1,40   |
| - Overige organisatiekosten                                        | 9,60   | 8,70   |
| - Leefbaarheid                                                     | 16,70  | 5,40   |
| Totaal toegerekende organisatiekosten                              | 100,00 | 100,00 |

2021

2020

€

€

**15. Lasten onderhoudsactiviteiten**

|                                        |                  |                  |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Lasten onderhoudsactiviteiten          | 5.881.230        | 5.724.023        |
| Toegerekende personeelskosten          | 642.178          | 788.459          |
| toegerekende overige organisatiekosten | 312.774          | 413.967          |
|                                        | <u>6.836.182</u> | <u>6.926.449</u> |

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

|                                        |                  |                  |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Planmatig onderhoud                    | 2.381.283        | 3.136.043        |
| Mutatie-onderhoud                      | 1.916.920        | 1.035.440        |
| Klachtenonderhoud                      | <u>1.387.335</u> | <u>1.345.280</u> |
|                                        | 5.685.538        | 5.516.763        |
| Toegerekende personeelskosten          | <u>596.583</u>   | <u>731.962</u>   |
|                                        | 6.282.121        | 6.248.725        |
| Toegerekende overige organisatiekosten | 290.567          | 376.939          |
|                                        | <u>6.572.688</u> | <u>6.625.554</u> |

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

|                                        |                |                |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| plantmatig onderhoud                   | 130.873        | 114.488        |
| Mutatie-onderhoud                      | 16.362         | 27.495         |
| Klachtenonderhoud                      | <u>48.455</u>  | <u>23.442</u>  |
|                                        | 195.690        | 165.425        |
| Toegerekende personeelskosten          | 45.595         | 56.497         |
| Toegerekende overige organisatiekosten | <u>22.207</u>  | <u>37.028</u>  |
|                                        | <u>263.492</u> | <u>258.950</u> |

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

2021 2020

€ €

#### 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

|                   |                  |                  |
|-------------------|------------------|------------------|
| Belastingen (OZB) | 1.024.556        | 1.034.733        |
| Verzekeringen     | 137.361          | 106.589          |
| Verhuurderheffing | 1.801.069        | 1.814.982        |
|                   | <u>2.962.986</u> | <u>2.956.304</u> |

#### NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### 17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

|                            |                  |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Verkoop huurwoning         | 1.731.555        | 1.879.000        |
| Verkoopkosten huurwoningen | -42.045          | -54.833          |
|                            | <u>1.689.510</u> | <u>1.824.167</u> |

#### 18. Toegerekende organisatiekosten

|                                        |               |               |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Toegerekende personeelskosten          | 20.054        | 44.894        |
| Toegerekende afschrijvingen            | 981           | 1522          |
| Toegerekende overige organisatiekosten | 5.684         | 15.268        |
|                                        | <u>26.719</u> | <u>61.684</u> |

#### 19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

|                         |           |           |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Boekwaarde huurwoningen | 1.101.728 | 1.596.453 |
|-------------------------|-----------|-----------|

#### WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### 20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|                                                                       |                    |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Daeb      | 123.984.101        | 14.390.432        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Niet-Daeb | 3.760.513          | 723.907           |
|                                                                       | <u>127.744.614</u> | <u>15.114.339</u> |

#### 21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|                                                  |           |         |
|--------------------------------------------------|-----------|---------|
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 6.376.916 | 529.990 |
|--------------------------------------------------|-----------|---------|

De overige waardeveranderingen betreft een positieve waardeverandering van vastgoed in exploitatie voor totaal € 6.376.916,- (DAEB € 4.239.183,- en Niet-DAEB € 2.137.733,-).

2021

2020

€

€

## NITTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

**22. Opbrengst overige activiteiten**

|                                                                                         |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Inschrijfgeld woningzoekenden                                                           | -              | 3.972          |
| Afsluiten huurcontract                                                                  | 3.140          | 4.623          |
| Administratievergoeding servicekosten                                                   | 34.415         | 44.819         |
| Opbrengsten zendmasten                                                                  | 73.126         | 48.951         |
| Toezicht nieuwbouw                                                                      | 19.234         | 10.929         |
| Toezicht investeringen                                                                  | 10.676         | 2.778          |
| Opbrengsten zonnepanelen                                                                | 22.541         | -              |
|                                                                                         | <u>163.132</u> | <u>116.072</u> |
| Toegerekend aan exploitatie-, verkoop-, leefbaarheid en overige organisatieactiviteiten | -56.789        | -21.814        |
|                                                                                         | <u>106.343</u> | <u>94.258</u>  |

**23. Overige organisatiekosten**

|                                        |                  |                |
|----------------------------------------|------------------|----------------|
| Toegerekende personeelskosten          | 298.162          | 219.207        |
| Toegerekende overige organisatiekosten | 360.491          | 286.595        |
| Toegerekende afschrijvingen            | 19.920           | 8.273          |
| Volkshuisvestelijke Bijdrage Vestia    | 1.770.709        | -              |
| Bijdrageheffing Aw                     | 7.192            | 9.438          |
|                                        | <u>2.456.474</u> | <u>523.513</u> |

**Accountants honoraria**

|                                               |               |                |
|-----------------------------------------------|---------------|----------------|
| Controle jaarrekening                         | 76.760        | 117.666        |
| Andere niet-controlediensten                  | 5.132         | 6.062          |
| Andere controleopdrachten uitgevoerd door BDO | 17.388        | 24.428         |
|                                               | <u>99.280</u> | <u>148.156</u> |

De in de toelichting vermelde honoraria (inclusief BTW) zijn gebaseerd op het boekjaar waarop deze betrekking hebben, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht.



2021

2020

€

€

**24. Leefbaarheid**

|                                        |         |         |
|----------------------------------------|---------|---------|
| Toegerekende personeelskosten          | 419.326 | 97.897  |
| Toegerekende overige organisatiekosten | 207.174 | 49.131  |
| Leefbaarheid                           | 91.321  | 114.360 |
|                                        | 717.821 | 261.388 |

In 2021 heeft Krijtland Wonen de maximumnorm voor leefbaarheidsuitgaven, zoals bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel f van de Woningwet, van € 134,79 (prijspeil 2021) overschreden. De wet biedt de mogelijkheid om een hogere norm te hanteren, mits dit expliciet is opgenomen de prestatie-afspraken met de gemeentes waarin de toegelaten instelling werkzaam is. In de prestatie-afspraken over 2021 zijn geen specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot het hanteren van een hogere norm. De oorzaak van de overschrijding is gelegen in de fusie die per 1 januari 2021 is voltrokken. Ten tijde van het verstrekken van de biedingen in 2021 was het formatieplan van de fusie-corporatie nog niet bekend. In het formatieplan zijn nieuwe functies opgenomen die vooral betrekking hebben op leefbaarheidsactiviteiten. Daarnaast is ten behoeve van de jaarrekening 2021 de toerekening van de FTE's aan de verschillende bedrijfsactiviteiten herijkt. Door een samenloop van het opstellen van het formatieplan en het maken van de prestatie-afspraken is het niet mogelijk geweest om een maximumnorm te bepalen. Krijtland Wonen heeft in 2021 circa € 189 per verhuureenheid aan leefbaarheid uitgegeven.

**Saldo financiële baten en lasten****25. Andere rentelasten en soortgelijke opbrengsten**

|                                            |         |        |
|--------------------------------------------|---------|--------|
| Rentelasten rekening-courant en deposito's | -20.724 | -2.424 |
|--------------------------------------------|---------|--------|

**26. Rentelasten en soortgelijke kosten**

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Rente leningen gemeenten           | -27.946    | -29.630    |
| Rente leningen kredietinstellingen | -3.054.338 | -3.183.275 |
| Disagio WSW                        | -78.096    | -21.917    |
| Belastingrente VPB                 | -6.668     | -9.863     |
|                                    | -3.167.048 | -3.244.685 |

2021

2020

€

€

**27. Belastingen****Belastingdruk winst-en-verliesrekening**

|                                                             |             |            |
|-------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Vennootschapsbelasting voorgaande jaren                     | -827.970    | -          |
| Vennootschapsbelasting huidig boekjaar                      | -2.366.987  | -2.920.815 |
| Terug te ontvangen vennootschapsbelasting 2021              | 377.682     | -          |
| Mutatie actieve belastinglatentie                           | 518.214     | -649.295   |
|                                                             | -2.299.061  | -3.570.110 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen   | 139.393.087 | 20.788.839 |
| Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille                 | 102.768     | 66.520     |
| Afschrijvingen op materiële vaste activa                    | -816.622    | -778.305   |
| Overige waarde veranderingen van materiële vaste activa     | 129.819.482 | -6.852.399 |
| Onderhoudslasten                                            | -           | 30.949     |
| Transporteren                                               | 8.859.751   | 13.255.604 |
| Transport                                                   | 8.859.751   | 13.255.604 |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten | -32.186     | -32.168    |
| Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia deal                    | 885.355     | -          |
| Dotatie HIR                                                 | -691.050    | -228.170   |
| Niet aftrekbare kosten                                      | 4.700       | 5.312      |
| Overige correcties                                          | 539.378     | -250.578   |
| Belastbare winst                                            | 9.565.948   | 12.750.000 |

**Berekening vennootschapsbelasting**

De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           | 2021      |
|                                           | €         |
| 15,0% over € 245.000                      | 36.750    |
| 25,0% over € 9.320.945                    | 2.330.236 |
| Verschuldigde vennootschapsbelasting 2021 | 2.366.986 |

De aangifte vennootschapsbelasting 2020 zal uiterlijk 31 mei 2022 worden ingediend.

De effectieve belastingdruk voor 2021 bedraagt 1,65% (2020: 15,6%)

Krijtland Wonen volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

#### **Buitengewoon resultaat**

##### **28. belastingen over het buitengewoon resultaat**

De belastingen over het buitengewoon resultaat over 2021 bedraagt € - (2020 € -).

## 11. verantwoordingsmodel wnt 2021 krijtland wonen

De WNT is van toepassing op Krijtland Wonen. Het voor Krijtland Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 132.000 (Woningcorporatie Klasse D).

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

#### 1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende

#### topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2021

Bedragen x € 1

M.L.H. Sluijsmans

#### Functiegegevens

Directeur-  
bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2021

01/01 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

#### Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

€ 107.382

Beloningen betaalbaar op termijn

€ 17.030

Subtotaal

€ 124.412

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

€ 132.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog  
niet terugontvangen bedrag

N.v.t.

#### Bezoldiging

€ 124.412

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de  
overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde  
betaling

N.v.t.

## Gegevens 2020

| Bedragen x € 1                                   | M.L.H. Sluijsmans        | B.J.A. Wouters           | J.W.M. Lambrichts        |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                  |                          |                          |                          |
| <b>Functiegegevens</b>                           | Directeur-<br>bestuurder | Directeur-<br>bestuurder | Directeur-<br>bestuurder |
| Aanvang en einde functie vervulling in 2020      | 01/11 - 31/12            | 01/04 - 31/12            | 01/01 - 30/11            |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0                      | 1,0                      | 1,0                      |
| Dienstbetrekking?                                | ja                       | ja                       | ja                       |
| <b>Bezoldiging</b>                               |                          |                          |                          |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen    | € 16.441                 | € 79.200                 | € 116.109                |
| Beloningen betaalbaar op termijn                 | € 3.225                  | € 0                      | € 0                      |
| Subtotaal                                        | € 19.666                 | € 79.200                 | € 116.109                |
|                                                  |                          |                          |                          |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum    | € 19.666                 | € 79.645                 | € 108.005                |
|                                                  |                          |                          |                          |
| <b>Bezoldiging</b>                               | € 19.666                 | € 79.200                 | € 116.109                |

**1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode****kalendermaand 1 t/m 12**

Gegevens 2021

Bedragen x € 1

B.J.A. Wouters

**Functiegegevens**

Directeur-bestuurder

| Kalenderjaar                                                                                 | 2021            | 2020          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang - einde)                              | N.v.t.          | 01/01 - 31/03 |
| Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar                                 | N.v.t.          | 3             |
| Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar                                        | N.v.t.          | 200           |
| <b>Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</b>                                          |                 |               |
| Maximum uurtarief dat geldt in het kalenderjaar                                              | € 199           | € 193         |
| Maxima op basis van de normbedragen per maand                                                | N.v.t.          | € 60.900      |
| Individueel toepasselijk maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12                       | € 38.600        |               |
| <b>Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)</b>                                             |                 |               |
| Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?                                         | Ja              |               |
| Bezoldiging in de betreffende periode                                                        | N.v.t.          | € 31.590      |
| Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12                                            | € 31.590        |               |
|                                                                                              |                 |               |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                 | N.v.t.          |               |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                           | <b>€ 31.590</b> |               |
| Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t.          | N.v.t.        |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                  | N.v.t.          |               |

## 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

| Bedragen x € 1                                                                                  | J.M.C. Rijvers | C.P.J. Janssen | C.P.J. Janssen | F.A. De Schepper | J.H.H. Damen  | H.W.P. Stassen |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|---------------|----------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                                                          | Voorzitter     | Voorzitter     | Lid            | Lid              | Lid           | Lid            |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021                                                      | 19/05 – 31/12  | 01/01 – 18/05  | 01/01 – 31/12  | 01/01 – 31/12    | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 31/12  |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              |                |                |                |                  |               |                |
| Bezoldiging                                                                                     | € 9.510        | € 3.783        | € 7.294        | € 9.738          | € 11.077      | € 9.892        |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                   | € 12.314       | € 7.486        | € 8.209        | € 13.200         | € 13.200      | € 13.200       |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | N.v.t.         | N.v.t.         | N.v.t.         | N.v.t.           | N.v.t.        | N.v.t.         |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              | € 9.510        | € 3.783        | € 7.294        | € 9.738          | € 11.077      | € 9.892        |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t.         | N.v.t.         | N.v.t.         | N.v.t.           | N.v.t.        | N.v.t.         |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                     | N.v.t.         | N.v.t.         | N.v.t.         | N.v.t.           | N.v.t.        | N.v.t.         |

Gegevens 2020

| Bedragen x € 1                                | C.P.J. Janssen | J.M.C. Rijvers | F.A. De Schepper | J.M.G.A. Sengers | J.H.H. Damen  | M.F.L. Bröcheler | R.M.K. Theunissen | J.L.E. Laudy  | H.W.P. Stassen |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|---------------|------------------|-------------------|---------------|----------------|
| <b>Functiegegevens</b>                        | Lid            | Voorzitter     | Lid              | Voorzitter       | Lid           | Lid              | Lid               | Lid           | Lid            |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020    | 01/01 – 31/12  | 01/01 – 31/12  | 01/01 – 31/12    | 01/01 – 31/12    | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 31/12    | 01/01 – 31/12     | 01/01 – 31/12 | 01/01 – 31/12  |
| <b>Bezoldiging</b>                            |                |                |                  |                  |               |                  |                   |               |                |
| Bezoldiging                                   | € 7.590        | € 12.972       | € 8.688          | € 7.590          | € 7.590       | € 7.590          | € 8.688           | € 8.688       | € 8.688        |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | € 10.600       | € 17.700       | € 11.800         | € 15.900         | € 10.600      | € 10.600         | € 11.800          | € 11.800      | € 11.800       |



### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum, en die nadere informatie geven over de toestand op balansdatum, voorgedaan.

**12. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB**

Gescheiden balans (na resultaatbestemming)

|                                                             | DAEB        | Niet-DAEB  | Eliminatie  | Krijtland Wonen | Vershil |
|-------------------------------------------------------------|-------------|------------|-------------|-----------------|---------|
|                                                             | €           | €          | €           | €               | €       |
| <b>ACTIVA</b>                                               |             |            |             |                 |         |
| <b>Vaste activa</b>                                         |             |            |             |                 |         |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |             |            |             |                 |         |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 451.593.596 | -          | -           | 451.593.596     | -       |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | -           | 30.409.774 | -           | 30.409.774      | -       |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 2.656.132   | -          | -           | 2.656.132       | -       |
|                                                             | 454.249.728 | 30.409.774 | -           | 484.659.502     | -       |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |             |            |             |                 |         |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 1.003.812   | 76.718     | -           | 1.080.530       | -       |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |             |            |             |                 |         |
| Netto vermogenswaarde niet- DAEB                            | 24.100.933  | -          | -24.100.933 | -               | -       |
| Interne lening                                              | 8.080.270   | -          | -8.080.270  | -               | -       |
| Latente belastingvordering(en)                              | 1.028.362   | 78.593     | -           | 1.106.955       | -       |
|                                                             | 33.209.565  | 78.593     | -32.181.203 | 1.106.955       | -       |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |             |            |             |                 |         |
| <b>Vorraden</b>                                             |             |            |             |                 |         |
| Overige voorraden                                           | 23.400      | 1.788      | -           | 25.188          | -       |
| <b>Overige vorderingen</b>                                  |             |            |             |                 |         |
| Huurdebiteuren                                              | 130.059     | 1.648      | -           | 131.707         | -       |
| Overige vorderingen                                         | 1.819       | -          | -           | 1.819           | -       |
| Overlopende activa                                          | 1.993       | -          | -           | 1.993           | -       |
|                                                             | 133.871     | 1.648      | -           | 135.519         | -       |
| <b>Liquide middelen</b>                                     |             |            |             |                 |         |
|                                                             | 1.625.321   | 2.751.302  | -           | 4.376.623       | -       |
|                                                             | 490.245.697 | 33.319.823 | -32.181.203 | 491.384.317     | -       |

|                                               | DAEB         | Niet-DAEB  | Eliminatie  | Krijtland Wonen | Vershil    |
|-----------------------------------------------|--------------|------------|-------------|-----------------|------------|
|                                               | €            | €          | €           | €               | €          |
| <b>PASSIVA</b>                                |              |            |             |                 |            |
| <b>Eigen vermogen</b>                         |              |            |             |                 |            |
| Herwaarderingsreserve                         | 280.830.652  | 6.104.727  | -6.104.727  | 280.830.652     | -          |
| Overige reserves                              | 113.407. 709 | 17.996.206 | -11.867.736 | 113.407. 709    | 6.128.470  |
| Resultaat boekjaar                            | -            | -          | -6.128.470  | -               | -6.128.470 |
|                                               | 394.238.361  | 24.100.933 | -24.100.933 | 394.238.361     | -          |
| <b>Voorzieningen</b>                          |              |            |             |                 |            |
| Overige voorzieningen                         | 110.043      | 8.409      | -           | 118.452         | -          |
| <b>Langlopende schulden</b>                   |              |            |             |                 |            |
| Schulden aan overheid                         | 735.735      | -          | -           | 735.735         | -          |
| Schulden aan kredietinstellingen              | 86.934.043   | -          | -           | 86.934.043      | -          |
| Interne lening                                | -            | 8.080.270  | -8.080.270  | -               | -          |
|                                               | 87.669.778   | 8.080.270  | -8.080.270  | 87.669.778      | -          |
| <b>Kortlopende schulden</b>                   |              |            |             |                 |            |
| Aflossingsverplichtingen langlopende schulden | 4.384.180    | -          | -           | 4.384.180       | -          |
| Schulden aan leveranciers                     | 1.220.427    | 93.274     | -           | 1.313.701       | -          |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen  | 1.309.926    | 100.113    | -           | 1.410.039       | -          |
| Schulden terzake van pensioenen               | 30.510       | 2.332      | -           | 32.842          | -          |
| Overige schulden                              | 58.609       | -          | -           | 58.609          | -          |
| Overlopende passiva                           | 1.223.863    | 934.492    | -           | 2.158.355       | -          |
|                                               | 8.227.515    | 1.130.211  | -           | 9.357.726       | -          |
|                                               | 490.245.697  | 33.319.823 | -32.181.203 | 491.384.317     | -          |

## Gescheiden winst-en-verliesrekening

|                                                                  | DAEB               | Niet-DAEB        | Eliminatie | Krijtland Wonen    | Verschil |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|------------|--------------------|----------|
|                                                                  | €                  | €                | €          | €                  | €        |
| Huuropbrengsten                                                  | 21.549.110         | 1.626.348        | -          | 23.175.458         | -        |
| Opbrengsten servicecontracten                                    | 1.631.623          | 58.865           | -          | 1.690.488          | -        |
| Lasten servicecontracten                                         | -1.584.439         | -121.093         | -          | -1.705.532         | -        |
| Lasten verhuur- en beheer-activiteiten                           | -2.224.981         | -170.047         | -          | -2.395.028         | -        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | -6.573.015         | -263.167         | -          | -6.836.182         | -        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit            | -2.752.614         | -210.372         | -          | -2.962.986         | -        |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>           | <b>10.045.684</b>  | <b>920.534</b>   | <b>-</b>   | <b>10.966.218</b>  | <b>-</b> |
| Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille                           | 1.689.510          | -                | -          | 1.689.510          | -        |
| Toegerekende organisatiekosten                                   | -26.719            | -                | -          | -26.719            | -        |
| Boekwaarde verkochte vastgoed portefeuille                       | -1.101.728         | -                | -          | -1.101.728         | -        |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | <b>561.063</b>     | <b>-</b>         | <b>-</b>   | <b>561.063</b>     | <b>-</b> |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille      | 123.984.101        | 3.760.513        | -          | 127.744.614        | -        |
| Overige waardeveranderingen vastgoed portefeuille                | 4.239.183          | 2.137.733        | -          | 6.376.916          | -        |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  | <b>128.223.284</b> | <b>5.898.246</b> | <b>-</b>   | <b>134.121.530</b> | <b>-</b> |
| Opbrengst overige activiteiten                                   | 98.793             | 7.550            | -          | 106.343            | -        |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                 | <b>-2.282.064</b>  | <b>-174.410</b>  | <b>-</b>   | <b>-2.456.474</b>  | <b>-</b> |
| <b>Leefbaarheid</b>                                              | <b>-666.856</b>    | <b>-50.965</b>   | <b>-</b>   | <b>-717.821</b>    | <b>-</b> |

|                                                |             |           |            |             |          |
|------------------------------------------------|-------------|-----------|------------|-------------|----------|
| Andere rentelasten en soortgelijke opbrengsten | -19.253     | -1.471    | -307.780   | -20.724     | -307.780 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten             | -2.859.268  | -307.780  | 307.780    | -3.167.048  | 307.780  |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>        | -2.878.521  | -309.251  | -          | -3.187.772  | -        |
| Belastingen                                    | -2.135.827  | -163.234  | -          | -2.299.061  | -        |
| Resultaat deelnemingen                         | 6.128.470   | -         | -6.128.470 | -           | -        |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                | 137.094.026 | 6.128.470 | -6.128.470 | 137.094.026 | -        |

**Gescheiden kasstroomoverzicht**

Het kasstroom overzicht is opgesteld volgens de directe methode.

**Kasstroom uit operationele activiteiten**

|                                                         | DAEB               | Niet-DAEB         | Eliminatie | Krijtland Wonen    | Verschil |
|---------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------|--------------------|----------|
|                                                         | €                  | €                 | €          | €                  | €        |
| <b>Operationele ontvangsten</b>                         |                    |                   |            |                    |          |
| Huurontvangsten                                         | 21.423.325         | 1.638.972         | -          | 23.062.297         | -        |
| Vergoedingen                                            | 1.612.508          | 123.364           | -          | 1.735.872          | -        |
| Overige bedrijfsontvangsten                             | 1.678              | 34.051            | -          | 35.729             | -        |
| Ontvangen interest                                      | 307.812            | -                 | -          | 307.812            | -        |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>                        | <b>23.345.323</b>  | <b>1.796.387</b>  | <b>-</b>   | <b>25.141.710</b>  | <b>-</b> |
| <b>Operationele uitgaven</b>                            |                    |                   |            |                    |          |
| Lonen en salarissen personeel                           | -1.272.303         | -97.237           | -          | -1.369.540         | -        |
| Sociale lasten                                          | -827.381           | -63.234           | -          | -890.615           | -        |
| Pensioenen                                              | -316.117           | -24.160           | -          | -340.277           | -        |
| Onderhoudsuitgaven                                      | -5.757.452         | -236.780          | -          | -5.994.232         | -        |
| Overige bedrijfsuitgaven                                | -4.613.033         | -121.877          | -          | -4.734.910         | -        |
| Betaalde interest                                       | -3.313.764         | -307.780          | -          | -3.621.544         | -        |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat    | -6.689             | -503              | -          | -7.192             | -        |
| Verhuurderheffing                                       | -1.801.069         | -                 | -          | -1.801.069         | -        |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | -50.085            | -3.827            | -          | -53.912            | -        |
| Vennootschapsbelasting                                  | -2.733.373         | -208.902          | -          | -2.942.275         | -        |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>                       | <b>-20.691.266</b> | <b>-1.064.300</b> | <b>-</b>   | <b>-21.755.566</b> | <b>-</b> |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>          | <b>2.654.057</b>   | <b>732.087</b>    | <b>-</b>   | <b>3.386.144</b>   | <b>-</b> |
| Transporteren                                           | 2.654.057          | 732.087           | -          | 3.386.144          | -        |

|                                                                    | DAEB              | Niet-DAEB   | Eliminatie | Krijtland Wonen   | Vershil  |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|------------|-------------------|----------|
|                                                                    | €                 | €           | €          | €                 | €        |
| Transport                                                          | 2.654.057         | 732.087     | -          | 3.386.144         | -        |
| <b>Kasstroom uit investerings-activiteiten</b>                     |                   |             |            |                   |          |
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                      |                   |             |            |                   |          |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woon-gelegenheden | 1.731.301         | -           | -          | 1.731.301         | -        |
| <b>MVA Uitgaande kasstroom</b>                                     |                   |             |            |                   |          |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden                     | -1.280.491        | -           | -          | -1.280.491        | -        |
| Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden                   | -9.710            | -742        | -          | -10.452           | -        |
| Aankoop                                                            | -196.152          | -           | -          | -196.152          | -        |
| Investerings overig                                                | -219.986          | -           | -          | -219.986          | -        |
| Externe kosten bij verkoop                                         | -43.083           | -           | -          | -43.083           | -        |
| <b>Verwerving van materiële vaste activa</b>                       | <b>-1.749.422</b> | <b>-742</b> | <b>-</b>   | <b>-1.750.164</b> | <b>-</b> |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>                        | <b>-18.121</b>    | <b>-742</b> | <b>-</b>   | <b>-18.863</b>    | <b>-</b> |
| Kasstroom uit investerings-activiteiten                            | -18.121           | -742        | -          | -18.863           | -        |
| <b>Kasstroom uit financierings-activiteiten</b>                    |                   |             |            |                   |          |
| <b>Financiering ingaande kasstromen</b>                            |                   |             |            |                   |          |
| Nieuwe te borgen leningen                                          | 1.139.678         |             |            | 1.139.678         |          |
| Aflossing interne lening                                           | 424.188           |             |            |                   | 424.188  |
| Tussentelling inkomende kasstromen                                 | 1.563.866         |             |            | 1.139.678         | 424.188  |
| <b>Financiering uitgaande kasstromen</b>                           |                   |             |            |                   |          |
| Aflossing geborgde leningen                                        | -5.294.372        | -           | -          | -5.294.372        | -        |
| Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen              | -                 | -424.188    | -          | -                 | -424.188 |
| Tussentelling uitgaande kasstromen                                 | -5.294.372        | -424.188    | -          | -5.294.372        | -424.188 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten                            | -3.730.506        | -424.188    | -          | -4.154.694        | -        |
| Transporteren                                                      | -1.094.570        |             |            | -787.413          | -        |

|                                         | DAEB       | Niet-DAEB | Eliminatie | Krijtland Wonen | Verschil |
|-----------------------------------------|------------|-----------|------------|-----------------|----------|
|                                         | €          | €         | €          | €               | €        |
| Transport                               | -1.094.570 | 307.157   | -          | -787.413        | -        |
|                                         | -1.094.570 | 307.157   | -          | -787.413        | -        |
| <b>Liquide middelen</b>                 |            |           |            |                 |          |
| <b>Mutatie liquide middelen</b>         | -1.094.570 | 307.157   | -          | -787.413        | -        |
| <b>Liquide middelen per 1 januari</b>   | 2.719.890  | 2.444.146 | -          | 5.164.036       | -        |
| <b>Liquide middelen per 31 december</b> | 1.625.320  | 2.751.303 | -          | 4.376.623       | -        |
|                                         | -1.094.570 | 307.157   | -          | -787.413        | -        |



**Ondertekening van de jaarrekening**  
Simpelveld, 23 juni 2022

**Directie voor akkoord**

M.L.H. Sluijsmans

**Raad van commissarissen voor akkoord**

J.M.C. Rijvers

C.P.J. Janssen

H.W.P. Stassen

J.H.H. Damen

F.A. de Schepper

## **overige gegevens**

### **1 Statutaire regeling winstbestemming**

In de statuten van Krijtland Wonen is geen statutaire regeling aangaande de resultaatbestemming vastgelegd.

### **2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Aan: de raad van commissarissen van stichting Krijtland Wonen

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2021 van stichting Krijtland Wonen te Simpelveld gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van stichting Krijtland Wonen op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst- en verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van stichting Krijtland Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountants-organisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

**Q-Concepts Accountancy B.V.**

IBAN NL48RABO0154565199  
KVK 17277491  
BTW NL8221.10.866.B04

Reitscheweg 45  
5232 BX 's-Hertogenbosch  
+31 (0)73 – 61 32 510  
Info@qconcepts.nl  
qconcepts.nl

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

### **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

#### **Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze

controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

's-Hertogenbosch, 23 juni 2022

Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. B.W.T. Daris RA

